



TUGAS AKHIR-RC14-1501

ANALISA *HIGHEST AND BEST USE (HBU)* PADA LAHAN LAMONGAN PLAZA

**KHOIRUL GAGAS ILMIAHWAN
NRP 3112 100 011**

**Dosen Pembimbing :
Ir. Retno Indriyani MS**

**JURUSAN TEKNIK SIPIL
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya 2016**



FINAL PROJECT-RC14-1501

HIGHEST AND BEST USE (HBU) ANALYSIS OF PADA LAMONGAN PLAZA'S LAND

KHOIRUL GAGAS ILMIAHWAN
NRP 3112 100 011

Advisor :
Ir. Retno Indriyani MS

CIVIL ENGINEERING DEPARTMENT
Faculty of Civil Engineering and Planning
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya 2016

**ANALISA *HIGHEST AND BEST USE* (HBU) PADA
LAHAN LAMONGAN PLAZA**

TUGAS AKHIR

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Teknik
pada
Program Studi S-1 Reguler Teknik Sipil
Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Oleh:

KHOIRUL GAGAS ILMIAHWAN

NRP. 3112 100 011

Disetujui oleh Pembimbing Tugas Akhir :



Ir. Remo Indryani, M.S

NIP. 195211061985012001

**SURABAYA
JULI, 2016**

ANALISA *HIGHEST AND BEST USE (HBU)* PADA LAHAN LAMONGAN PLAZA

Nama : Khoirul Gagas Ilmiahwan
NRP : 3112100011
Jurusan : Teknik Sipil – FTSP – ITS
Dosen Pembimbing : Ir. Retno Indryani, M.S.

ABSTRAK

Lamongan Plaza adalah salah satu pusat perbelanjaan yang ada di Kota Lamongan. Didirikan pada tahun 2009 dan mulai beroperasi pada tahun 2010. Namun karena sepi peminat, kini Lamongan plaza tidak beroperasi lagi. Pemilik lahan tersebut yaitu Pemerintah Kabupaten Lamongan merencanakan pengembangan terhadap lahan dan bangunan bekas Lamongan Plaza tersebut agar lebih produktif. Analisa HBU perlu dilakukan untuk mengetahui jenis penggunaan properti komersial tertinggi dan terbaik untuk lahan dan bangunan tersebut.

Metode yang digunakan terdiri dari empat hal yang harus dianalisa yaitu secara fisik dimungkinkan, secara legal diizinkan, secara finansial diuntungkan dan memiliki produktivitas maksimum. Aspek legal terdiri dari Zoning untuk mengetahui aturan legal yang berlaku dan dimungkinkan pada lahan. Aspek fisik terdiri dari lokasi lahan, ukuran lahan, ketersediaan fasilitas publik dan kondisi fisik bangunan eksisting. Aspek finansial terdiri dari aliran kas yang berguna untuk mendapatkan nilai finansial terbaik. Setelah analisa tiga aspek tersebut maka dapat ditentukan produktivitas maksimum, yakni nilai lahan tertinggi pada lahan dan bangunan bekas Lamongan Plaza.

Hasil penelitian ini didapatkan alternatif pemanfaatan untuk lahan dan bangunan Lamongan Plaza yaitu hotel, perkantoran, dan pertokoan. Dari analisa aspek finansial, alternatif properti yang dinyatakan layak adalah hotel dan perkantoran dengan nilai NPV untuk hotel sebesar Rp 46.336.911.913 dan Perkantoran sebesar Rp 3.994.383.371.

Dari hasil analisa produktifitas maksimum, hotel merupakan alternatif penggunaan terbaik bagi lahan dan bangunan Lamongan Plaza dengan memiliki nilai lahan sebesar Rp 7,550,000/m².

Kata Kunci : Highest and Best Use (HBU), Lahan, Properti Komersial

HIGHEST AND BEST USE (HBU) ANALYSIS OF LAMONGAN PLAZA'S LAND

Name : Khoirul Gagas Ilmiahwan
NRP : 3112100011
Department : Civil Engineering – FTSP – ITS
Advisor : Ir. Retno Indryani, M.S.

ABSTRACT

Lamongan Plaza is one of shopping centre in Lamongan city. It established in 2009 and begin to operated in 2010.. Because of the visitor slack, now Lamongan Plaza wasn't operated anymore. Lamongan City's government as the land owner was planned to develop those land in order to make more productivity. HBU analysis is needed to find the commercial property utilization type that highest and best for that land and building.

The method that used consist of four things that must be analysed that is phisically possible, legalized permit, profitable financial, and have maximum productivity. Legal aspect consist of Zoning to understanding valid legal regulation and possible on the land. Physical aspect consist of land location, land size, the availability of public facilities, and existing building condition. Financial aspect consist cashflow which is useful to get best financial value. After that three aspect analysis, then can be determined maximum productivity, expected to be used as best alternative on the ex Lamongan Plaza land and building.

This research result is utiliztion alternative for Lamongan Plaza's land and building is hotel, office complex, and shopping complex. From financial aspect analysys, property alternative that worthy avowed is Hotel and Office Complex with NPV result for the hotel is Rp 46.336.911 and for office complex is Rp 3.994.383.371.

From maximum productivity analysis hotel is the best utilization alternative for Lamongan Plaza's land and building because it has land value Rp 7,550,000/m².

Keyword : Highest and Best Use (HBU), Land, Commercial propert

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
LEMBAR PENGESAHAN	
ABSTRAK	i
ABSTRAK BAHASA INGGRIS	iii
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	2
1.3 Tujuan Penelitian	2
1.4 Batasan Masalah	3
1.5 Manfaat Penelitian	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	5
2.1 Definisi dan Terminologi	5
2.2 Jenis Properti	6
2.3 Penilaian Properti	6
2.4 Analisa Highest and Best Use	9
2.4.1 Aspek Legal	9
2.4.2 Aspek Fisik	10
2.4.3 Aspek Finansial	11
2.4.4 Analisa Produktivitas Maksimum	17
2.5 Penelitian Terdahulu	17
BAB III METODOLOGI	19
3.1 Konsep Penelitian	19
3.2 Data Penelitian	19
3.2.1 Jenis Data	19
3.2.2 Sumber Data	19
3.2.3 Metode Pengumpulan Data	20
3.3 Variabel Penelitian	21
3.4 Analisa Data	22
3.4.1 Analisa Aspek Legal	22

3.4.2	Analisa Aspek Fisik	22
3.4.3	Pemilihan Alternatif	23
3.4.4	Analisa Aspek Finansial	23
3.4.5	Memiliki Produktifitas Maksimum	27
3.5	Tahapan Penelitian	27
BAB IV	ANALISA DATA DAN PEMBAHASAN.....	31
4.1	Gambaran Umum Objek Yang Diteliti	31
4.1.1	Gambaran Umum Lahan.....	31
4.1.2	Gambaran Umum Bangunan Eksisting	33
4.1.3	Gambaran Umum Ketersediaan Fasilitas Publik.....	35
4.2	Aspek Legal.....	36
4.2.1	Persyaratan Berdasarkan Aspek Legal	36
4.2.2	Analisa Berdasar Aspek Legal	37
4.2.3	Kesimpulan Berdasarkan Aspek Legal	38
4.3	Aspek Fisik.....	38
4.3.1	Analisa Lokasi Lahan Objek Penelitian	39
4.3.2	Analisa Ukuran dan Bentuk Lahan	39
4.3.3	Analisa Ketersediaan Fasilitas Publik	39
4.3.4	Analisa Peraturan Setempat Berdasarkan Kondisi Fisik Lahan (Sempadan, KDB dan KLB)	40
4.3.5	Analisa Bangunan Eksisting	41
4.3.6	Kesimpulan Berdasarkan Aspek Fisik	42
4.4	Pemilihan Alternatif	42
4.5	Aspek Finansial	47
4.5.1	Nilai Bangunan Eksisting	47
4.5.2	Aspek Finansial Hotel.....	49
4.5.3	Aspek Finansial Perkantoran	63
4.5.4	Aspek Finansial Pertokoan	69
4.5.5	Kesimpulan Analisa Aspek Finansial	75
4.6	Analisa Produktifitas Maksimum	76
4.6.1	Analisa Produktifitas Hotel.....	76
4.6.2	Analisa Produktifitas Perkantoran	77
4.6.3	Kesimpulan Analisa Produktifitas Maksimum.....	78
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN.....	79
5.1	Kesimpulan.....	81

5.2	Saran.....	81
DAFTAR PUSTAKA.....		83
LAMPIRAN		
BIOGRAFI PENULIS		

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Jenis Properti	6
Tabel 2. 2 Faktor Perkalian Tinggi Lantai	12
Tabel 2. 3 Kebutuhan Listrik per m ² Bangunan.....	14
Tabel 2. 4 Kebutuhan Air per m ² bangunan	15
Tabel 3. 1 Variabel Penelitian	19
Tabel 3. 2 Sumber Data	20
Tabel 4. 1 Faktor Pengali Harga Bangunan	48
Tabel 4. 2 Biaya Pembangunan Baru Lamongan Plaza	48
Tabel 4. 3 Ketentuan Kapasitas Hotel	51
Tabel 4. 4 Jenjang Jenis Kamar Hotel	51
Tabel 4. 5 Klasifikasi Kamar Hotel	52
Tabel 4. 6 Ruang Usaha Hotel.....	52
Tabel 4. 7 Rincian Furniture.....	54
Tabel 4. 8 Rekapitulasi Renovasi Hotel	55
Tabel 4. 9 Tarif Sewa Kamar Hotel.....	56
Tabel 4. 10 Pendapatan Ruang Usaha Hotel.....	56
Tabel 4. 11 Kebutuhan Air	58
Tabel 4. 12 Kebutuhan Listrik per m ² Bangunan.....	59
Tabel 4. 13 Perkiraan Tarif Dasar Listrik	60
Tabel 4. 14 Perincian gaji pegawai hotel	61
Tabel 4. 15 Tingkat Suku Bunga Bank.....	62
Tabel 4. 16 Klasifikasi Ruang Perkantoran	63
Tabel 4. 17 Luasan Komersil Perkantoran.....	64
Tabel 4. 18 Rekapitulasi Renovasi Perkantoran	66
Tabel 4. 19 Tarif Sewa Perkantoran	67
Tabel 4. 20 Luasan Pembagian Stan.....	70
Tabel 4. 21 Rincian Pembagian Luasan Pertokoan.....	70
Tabel 4. 22 Rekapitulasi Renovasi Pertokoan	72
Tabel 4. 23 Tarif Sewa Stan Pertokoan	73
Tabel 4. 24 Kesimpulan Analisa Aspek Finansial	76
Tabel 4. 25 Perhitungan Nilai Lahan Hotel	77
Tabel 4. 26 Perhitungan Nilai Lahan Perkantoran	78

Tabel 4. 27 Rekapitulasi Produktifitas Maksimum.....	79
--	----

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4. 1 Denah Lokasi Objek Penelitian.....	32
Gambar 4. 2 Bentuk Lahan Objek Penelitian	33
Gambar 4. 3 Bangunan Eksisting Lamongan Plaza	35
Gambar 4. 4 Analisa Sempadan Lahan Penelitian	40
Gambar 4. 5 Grand Mahkota Hotel	44
Gambar 4. 6 Hotel Elresas.....	45
Gambar 4. 7 Perkatoran Lamongan Trade Center	45
Gambar 4. 8 Perkantoran Koperasi Citra Abadi	46
Gambar 4. 9 Pasar Baru Lamongan.....	46
Gambar 4. 10 Kompleks Ruko Permata	47
Gambar 4. 11 Grafik Regresi TDL	60

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan jaman yang semakin meningkat berdampak terhadap pertumbuhan aktifitas kota dan pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat pula, khususnya di Kota Lamongan. Hal tersebut mengakibatkan permintaan terhadap lahan juga meningkat. Lahan memiliki peranan penting dalam konteks pengelolaan perkotaan yakni sebagai wadah dalam menampung aktivitas-aktivitas perkotaan yang kompleks. Sifat lahan yang tetap namun jumlah permintaan atau kebutuhan yang semakin meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk, menjadikan lahan sebagai salah satu bidang investasi yang menguntungkan. Optimalisasi penggunaan lahan perlu dilakukan untuk meningkatkan efisiensi pada keterbatasan lahan tersebut. Tapi realitanya sering dijumpai lahan yang tidak terdapat aktivitas di atasnya yang disebabkan berbagai faktor. Lahan seperti ini digolongkan lahan terlantar/ lahan mangkrak/ lahan tidur. Salah satu contohnya banyak properti yang telah didirikan oleh pemilik lahan tapi tidak dimanfaatkan dengan optimal oleh pemilik properti karena alasan kurang menguntungkan. Dengan cara mengoptimalkan penggunaan lahan, diharapkan dapat memberikan manfaat ekonomi yang baik untuk pemilik lahan.

Lokasi studi kasus untuk Tugas Akhir ini yaitu sebuah lahan yang di atasnya telah dibangun satu-satunya pusat perbelanjaan yang ada di kota Lamongan yaitu Lamongan Plaza. Lokasi dari lahan tersebut berada di tepi jalan nasional dan tepat di seberang Stasiun Kereta Api Lamongan. Lamongan Plaza menempati area seluas 6.656 m², dibangun tiga lantai dilengkapi fasilitas eskalator dan lift untuk barang. Pedagang menempati lokasi berjualan sebanyak 270 unit, terdiri dari 144 berbentuk stan, 126 unit konter terbuka, dua area *department store*, satu area permainan anak dan satu area *food court*. Menurut hasil wawancara dengan pihak pengelola yaitu PD Pasar Lamongan,

Lamongan Plaza mulai sepi peminat yaitu pada awal tahun 2012. Penyebabnya adalah karena masyarakat Lamongan yang mayoritas berprofesi sebagai petani dan pegawai negeri sipil (PNS) sehingga kurang konsumtif. Karena sepi peminat, kini Lamongan plaza tidak beroperasi lagi. Pemilik lahan tersebut yaitu Pemerintah Kabupaten Lamongan merencanakan pengembangan terhadap lahan dan bangunan bekas Lamongan tersebut agar lebih produktif. Perlu dilakukan analisa HBU untuk mengetahui penggunaan tertinggi dan terbaik untuk lahan dan bangunan bekas Lamongan tersebut.

Tujuan Analisa Highest and Best Use (HBU) ini adalah untuk mengidentifikasi penggunaan properti yang paling optimal untuk lahan dan bangunan bekas Lamongan tersebut. Kriteria yang digunakan pada Analisa HBU ini adalah secara fisik dimungkinkan, secara legal diizinkan, secara finansial layak, dan memiliki produktivitas maksimum (Prawoto, 2012). Dengan analisa HBU ini dapat dirancang dan dipertimbangkan alternatif properti apa yang bisa digunakan untuk mengembangkan lahan dan bangunan bekas Lamongan Plaza tersebut dan yang paling memberikan nilai lahan tertinggi.

1.2 Rumusan Masalah

Properti komersial apakah yang dapat memberikan nilai lahan tertinggi sesuai HBU untuk lahan dan bangunan Lamongan Plaza tersebut?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penyusunan Tugas Akhir ini yaitu mengetahui jenis properti komersial terbaik dan tertinggi sesuai HBU untuk mengembangkan lahan dan bangunan bekas Lamongan Plaza.

1.4 Batasan Masalah

Penulis membatasi pembahasan agar pembahasan dalam penulisan lebih terarah dan sistematis. Batasan masalah yang ditetapkan penulis sesuai HBU yaitu :

1. Lokasi penelitian adalah lahan dan bangunan Lamongan Plaza
2. Aspek fisik, meliputi lokasi lahan, ukuran dan bentuk lahan, aksesibilitas, dan kondisi fisik bangunan eksisting serta tidak menggunakan perencanaan desain ruang yang mendetail hanya menggunakan *basic design*
3. Aspek legal, meliputi *zoning* namun tidak mempertimbangkan peraturan RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) tentang izin khusus
4. Aspek finansial, meliputi aliran kas yang terdiri dari biaya investasi, pendapatan dan pengeluaran dengan kriteria kelayakan menggunakan *Net Present Value* (NPV)

1.5 Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini diharapkan mampu mendapatkan beberapa manfaat sebagai berikut :

- 1) Dapat diketahui penggunaan terbaik untuk lahan dan bangunan Lamongan Plaza.
- 2) Menjadi masukan bagi peneliti lanjutan dibidang analisa HBU khususnya dan penilaian properti pada umumnya.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Definisi dan Terminologi

Definisi dari *Highest and Best Use* (HBU) adalah penggunaan yang paling memungkinkan dan diizinkan dari suatu tanah kosong, yang mana secara fisik memungkinkan, secara legal diijinkan, secara finansial layak, dan memiliki produktivitas maksimum (Prawoto, 2012). Analisa ini digunakan untuk menentukan penggunaan tertinggi dan terbaik dari suatu lahan.

Terdapat beberapa definisi lain yang terkait dengan analisa *Highest and Best Use*, antara lain:

1. Lahan adalah sumber daya fisik yang meliputi tanah, relief, iklim, hidrologi, dimana faktor-faktor tersebut mempengaruhi potensi penggunaannya (Hardjowigeno dan Widiatmaka, 2007).
2. Penggunaan adalah proses, cara, perbuatan menggunakan suatu pemakaian (Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2008).
3. Properti komersial adalah harta yang berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang berhubungan dengan niaga atau berhubungan dalam perdagangan, dan bernilai tinggi (Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2008).
4. Hotel adalah salah satu jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau keseluruhan bagian untuk jasa pelayanan penginapan, penyedia makanan dan minuman serta jasa lainnya bagi masyarakat umum yang dikelola secara komersil. (Keputusan Menteri Parpostel no KM 94/HK 103/ MPPT 1987)
5. Perkantoran adalah balai (gedung, rumah, ruang) tempat mengurus suatu pekerjaan atau tempat bekerja. Sedangkan perkantoran adalah kompleks atau tempat berkantor. (Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2008).

2.2 Jenis Properti

Properti adalah konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak, dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan dari tanah beserta pengolahan dan pembangunannya (Harjanto dan Hidayati, 2003).

Menurut Prawoto (2012), jenis dan penggunaannya properti dibagi menjadi lima macam, seperti yang tersaji pada Tabel 2.1 antara lain:

Tabel 2. 1 Jenis Properti

Jenis Properti	Penggunaan	Contoh
Residensial	Untuk hunian atau rumah untuk keluarga terpisah, rumah untuk beberapa keluarga.	Perumahan dan Apartemen.
Bangunan Komersial	Untuk menghasilkan keuntungan.	Perkantoran, Hotel, dan Pertokoan
Industri	Untuk tempat produksi	Pabrik
Pertanian	Untuk hasil dari suatu pertanian	Gudang
Khusus	Untuk tujuan khusus dan kegunaannya juga terbatas	Sekolah, dan Bandara

Sumber : Prawoto, 2012

2.3 Penilaian Properti

Penilaian properti adalah mengestimasi suatu nilai dalam suatu properti untuk tujuan tertentu dengan mempertimbangkan jenis investasi yang ada di pasaran. Penilaian pada dasarnya merupakan sebuah proses yang melibatkan banyak unsur antara lain subyek, obyek prinsip dan metode penilaian yang bertujuan untuk mendapatkan estimasi nilai dari sebuah *real properti* yang akan digunakan untuk kebutuhan tertentu. Secara

umum, ada tiga macam pendekatan penilaian yang digunakan dalam mengestimasi nilai properti, dimana pendekatan yang digunakan tergantung dari tipe properti, maksud penggunaan penilaian, ruanglingkup pekerjaan, serta kualitas dan kuantitas data yang tersedia. Tiga macam pendekatan tersebut adalah :

1. Pendekatan Perbandingan Data Pasar (*Market Data Approach*)

Yaitu pendekatan untuk mendapatkan nilai jual dari suatu properti dengan membandingkannya terhadap properti lain yang sejenis yang telah diketahui nilai jualnya. Pendekatan ini sesuai diterapkan untuk menilai property umum atau yang banyak diperjualbelikan di pasar, misalnya rumah dan ruko.

Nilai Properti = Harga pasar properti pembanding \pm adjustment.

2. Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)

Pendekatan penilaian yang menggunakan biaya reproduksi atau biaya pengganti sebagai dasar untuk mengestimasi nilai pasar obyek penilaian. Pendekatan ini sesuai digunakan untuk mengestimasi nilai properti yang memiliki karakteristik khusus sehingga jarang atau tidak ditransaksikan di pasar.

Nilai Properti = Nilai Tanah + Nilai Bangunan Terdepresiasi

3. Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)

Pendekatan penilaian yang dilakukan dengan mendasarkan pada tingkat keuntungan yang mungkin dihasilkan oleh properti subjek pada saat ini dan masa yang akan datang yang selanjutnya dilakukan pengkapitalisasian untuk mengkonversi aliran pendapatan tersebut ke dalam nilai properti. Pendekatan ini sesuai digunakan untuk *income producing property* (properti yang menghasilkan pendapatan tertentu), seperti hotel dan restoran.

$$\text{Nilai Properti} = \frac{\text{Pendapatan Operasi Bersih}}{\text{Tingkat Kapitalisasi}}$$

Penilaian properti tidak hanya dilakukan terhadap properti yang berupa tanah dan bangunan tetapi juga terhadap tanah saja. Metode pendekatan dalam melakukan penilaian tanah terdiri dari :

a. Metode perbandingan data pasar

Metode ini melakukan analisa dan perbandingan dari data penjualan tanah kosong atau sejenis sesuai dengan faktor-faktor yang berhubungan dengan penilaian. Dengan bantuan metode pendekatan biaya dapat diperoleh nilai pasar bangunan, lalu nilai pasar tanah dan bangunan dikurangi nilai pasar bangunan akan diperoleh nilai pasar tanah yang dinilai.

b. Metode penyisaan tanah

Metode ini digunakan apabila nilai bangunan diketahui secara pasti dikarenakan bangunan yang relatif baru. Nilai pasar bangunan dikalikan dengan tingkat kapitalisasi bangunan (tingkat bunga ditambah dengan tingkat pengembalian) lalu diperoleh pendapatan bersih dari tanah tersebut. Pendapatan bersih tanah dikapitalisasikan dengan tingkat bunga diperoleh nilai pasar tanah.

c. Metode ratio nilai total properti terhadap nilai tanah

Metode ini sangat jarang digunakan dikarenakan tidak adanya ratio yang mengikat hingga dapat digunakannya ratio ini. Metode ini menggunakan presentasi/ratio tertentu antara nilai properti dengan nilai tanah berdasarkan data yang ada. Pemilihan metode ini digunakan jika ratio pada suatu lokasi antara nilai pasar property dengan nilai pasar tanah ada hubungannya.

d. Metode pengembangan tanah.

Metode ini menggunakan pendekatan nilai pasar tanah yang diperoleh dengan cara mengurangi harga jual tanah dengan

biaya pengembangan dan biaya-biaya lainnya yang berhubungan dengan pengkaplingan tanah/pengembangan tanah. Dengan memperhatikan nilai waktu dan uang (*time value of money*) maka dapat dihiutng nilai pasar asli (*row land*). (Supriyanto, 1998)

2.4 Analisa Highest and Best Use

Analisa Highest and Best Use (HBU) adalah penggunaan dari suatu tanah kosong atau peningkatan suatu properti yang secara fisik memungkinkan, secara legal diijinkan, dan layak secara finansial, serta memiliki produktivitas maksimum (The Appraisal Institute, 1993).

Properti adalah konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan. Properti terdiri atas hak kepemilikan, yang memberikan hak kepada pemilik untuk suatu kepentingan tertentu. Maka kita wajib memperhatikan konsep hukum dari properti yang meliputi segala sesuatu yang merupakan konsep kepemilikan atau hak dan kepentingan yang bernilai, berbentuk benda atau bukan (*corporeal or non corporeal*), berwujud atau tidak berwujud, dapat dilihat atau tidak, yang memiliki nilai tukar atau yang dapat membentuk kekayaan (KPSPI, 2007).

Berdasarkan definisi tersebut maka untuk menentukan penggunaan tertinggi dan terbaik dari sebidang lahan yang kosong maka terdapat empat syarat pengujian yang harus dilakukan. Syarat pengujian tersebut adalah:

1. Aspek Legal
2. Aspek Fisik
3. Aspek Finansial
4. Produktifitas Maksimum

2.4.1 Aspek Legal

Syarat yang pertama analisa Highest and Best Use adalah secara legal diijinkan. Analisis kelayakan tersebut berkaitan dengan apakah suatu properti atau alternatif properti yang akan

dikembangkan di atas suatu bidang tanah tertentu didukung atau diijinkan oleh ketentuan peraturan yang ada. Sesuai Peraturan Daerah Kabupaten Lamongan Nomor 15 tahun 2011, ketentuan tersebut berupa :

- a. *Zoning*, yaitu hal yang menggambarkan peruntukan suatu lahan. Yang dimaksud dengan hal ini adalah digunakan atau dibangun apakah lahan ini yang dapat mengembangkan dan memberikan nilai tertinggi pada lahan tersebut.
- b. *Building code*, yaitu persyaratan teknis dalam sebuah pembangunan yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Persyaratan tersebut meliputi :
 - i. Garis Sempadan Bangunan (GSB)
Garis batas yang tidak boleh dilampaui oleh denah dan atau massa bangunan ke arah depan, samping dan belakang dari bangunan tersebut yang ditetapkan dalam rencana kota.
 - ii. Koefisien Dasar Bangunan (KDB)
Perbandingan jumlah luas lantai dasar bangunan dengan luas persil, yang dinyatakan dalam persen.
 - iii. Koefisien Lantai Bangunan (KLB)
Perbandingan jumlah luas lantai bangunan yang dihitung dari lantai dasar sampai lantai tertinggi dengan luas persil, yang dinyatakan dengan persen.
 - iv. Ketinggian Bangunan
Tinggi suatu bangunan dihitung mulai dari muka tanah sampai elemen bangunan tertinggi.

2.4.2 Aspek Fisik

Analisis kelayakan secara fisik berkaitan dengan apakah suatu properti atau alternatif properti layak untuk didirikan di atas satu bidang tanah tertentu dengan karakteristik tanah yang tertentu pula . Terdapat beberapa teori yang ditinjau dari beberapa sumber antara lain :

1. Aspek fisik yang perlu dipertimbangkan adalah ukuran, bentuk, asessibility dan ketersediaan sarana publik (Harjanto dan Hidayati, 2003).
2. Aspek fisik yang perlu dipertimbangkan antara lain ukuran lahan, bentuk lahan, luas dan ketersediaan fasilitas umum (Prawoto, 2012)

Dari persamaan dua teori diatas dapat diambil kesimpulan syarat HBU untuk aspek fisik yang harus dipertimbangkan antara lain, ukuran lahan dan bentuk lahan, lokasi lahan, akses ke lokasi dan ketersediaan fasilitas umum.

2.4.3 Aspek Finansial

Untuk syarat yang ketiga yaitu secara finansial layak Analisis kelayakan secara finansial. berkaitan dengan apakah suatu properti atau alternatif properti dapat memberikan keuntungan atau pendapatan bersih yang positif. Untuk menentukan kelayakan secara keuangan, perlu diestimasi dan diekspektasikan dari setiap potensial kegunaan terbaik dan tertinggi. Prospek masa depan dapat diestimasi dengan cara membandingkan dengan properti sejenis yang sudah berjalan. Beberapa hal yang harus diperhatikan dalam analisis finansial antara lain :

2.4.3.1 Perencanaan Biaya Investasi

Biaya investasi, yaitu penempatan sejumlah dana atau barang dalam jangka waktu tertentu. Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 45 tahun 2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara, untuk pembiayaan bangunan atau komponen bangunan tertentu meliputi biaya bangunan, biaya bangunan fungsi khusus, pembiayaan pekerjaan non standar, biaya konstruksi dan biaya jasa profesi. Adapun perincian perhitungan biaya investasi antara lain:

A. Biaya Lahan

Biaya lahan merupakan harga lahan dari objek penelitian. Yaitu harga dasar tertinggi m^2 lahan tersebut dikalikan dengan

luas lahan yang akan ditinjau. Harga dasar tertinggi lahan di dapatkan dari metode perbandingan data pasar. Pada metode ini digunakan lahan lain sebagai pembanding dengan karakteristik yang sama dengan objek penelitian yang dinilai, tetapi dengan waktu transaksi berbeda-beda. Pada metode ini parameter yang disesuaikan adalah luas lahan, lokasi lahan, status tanah, lebar jalan, dan akses menuju lokasi.

B. Nilai Bangunan Eksisting

Harga satuan tertinggi rata-rata per-m² bangunan gedung bertingkat adalah didasarkan pada harga satuan lantai dasar tertinggi per-m² untuk bangunan gedung bertingkat, kemudian dikalikan dengan koefisien/faktor pengali untuk jumlah lantai yang bersangkutan seperti dapat dilihat pada Tabel 2.2.

Tabel 2. 2 Faktor Perkalian Tinggi Lantai

Jumlah Lantai Bangunan	Koefisien Pengali Tiap Lantai
Bangunan lantai ke 2	1,090 standar harga gedung bertingkat
Bangunan lantai ke 3	1,120 standar harga gedung bertingkat
Bangunan lantai ke 4	1,135 standar harga gedung bertingkat
Bangunan lantai ke 5	1,162 standar harga gedung bertingkat
Bangunan lantai ke 6	1,197 standar harga gedung bertingkat
Bangunan lantai ke 7	1,236 standar harga gedung bertingkat
Bangunan lantai ke 8	1,265 standar harga gedung bertingkat

Sumber : Permen PU Nomor 45, 2007

Jika sudah diketahui biaya membangun baru bangunan eksisting, langkah selanjutnya adalah dengan menghitung penyusutan

bangunan. Rumus menghitung nilai penyusutan bangunan adalah sebagai berikut :

$$\text{Nilai penyusutan} = \frac{\text{Umur Efektif Bangunan}}{\text{Umur Manfaat Bangunan}} \times \text{Biaya pembangunan baru}$$

Maka nilai bangunan eksisting adalah Biaya membangun baru dikurangi penyusutan bangunan.

C. Biaya Renovasi

Biaya renovasi adalah rencana anggaran biaya dari suatu pekerjaan renovasi bangunan eksisting menjadi bangunan baru yang direncanakan. Harga satuan dari masing-masing pekerjaan mengacu kepada Harga Satuan Pokok Kerja (HSPK) yang dikeluarkan oleh pemerintah setempat. Selain itu pada perencanaan biaya renovasi juga diperhitungkan biaya untuk furniture, toileter, lining dan lain-lain.

D. Biaya Investasi

Biaya investasi diperoleh dari penjumlahan biaya lahan, nilai bangunan eksisting, dan biaya renovasi.

2.4.3.2 Perencanaan Pendapatan

Biaya pendapatan atau penerimaan pada alternatif bangunan diperoleh dari biaya sewa ruangan (untuk pasar, pusat perbelanjaan, hotel dan pertokoan), tarif parkir (lahan parkir), dan *service charge*. Besarnya biaya layan (*service charge*) yang dibebankan kepada penyewa ruangan berkisar antara 25-30% dari nilai sewa (Juwana, 2005). Biaya layan ini akan digunakan untuk biaya operasional dan pemeliharaan/perawatan.

2.4.3.3 Perencanaan Pengeluaran

Pengeluaran, yaitu pengorbanan sumber daya untuk mendapatkan barang atau jasa yang diharapkan memberikan manfaat di saat sekarang atau di masa yang akan datang.

Perencanaan pengeluaran terdiri dari biaya operasional, biaya pemeliharaan, dan biaya penggantian.

2.4.3.3.1 Biaya operasional

Perencanaan biaya operasional terdiri dari biaya listrik, air, gaji pegawai dan biaya pemeliharaan. Biaya Operasional diperoleh dari biaya Service Charge yang dibebankan kepada penyewa (Juwana 2005).

A. Biaya Listrik

Perencanaan perhitungan biaya listrik diperoleh dari Kebutuhan listrik yang dapat dihitung dengan pendekatan luasan bangunan dan fungsi bangunan seperti pada Tabel 2.3.

Tabel 2. 3 Kebutuhan Listrik per m² Bangunan

Bangunan	KWh/m ² tahun
Rumah Sakit	382
Pertokoan	332
Hotel	307
Kantor	246

Sumber : Juwana, 2005

B. Biaya Air

Perencanaan perhitungan Biaya air diperoleh dari kebutuhan air yang dapat dihitung dengan pendekatan luasan bangunan dan fungsi bangunan seperti pada Tabel 2.4

Tabel 2. 4 Kebutuhan Air per m² bangunan

Fungsi Bangunan	Unit	Kebutuhan Air (liter)
Apartemen	Orang	135-225
Bioskop	Kursi	15
Hotel	Orang	185-225
Kantor	Orang	45-90
Restoran	Kursi	70
Rumah Sakit	Tempat tidur	280-470
Sekolah		
Tanpa Asrama	Murid	45-90
Dengan Asrama	Murid	135-225

Sumber : Juwana, 2005

C. Gaji Pegawai

Biaya Manajemen yang dikeluarkan biasanya gaji pegawai. Menurut Juwana (2005), besarnya bobot biaya gaji pegawai sebesar 42% dari biaya operasional. Selain itu dapat diasumsikan dengan mengestimasi gaji berdasarkan jabatan dari pegawai itu sendiri.

2.4.3.4 Aliran Kas

Aliran kas, yaitu proses keluar masuknya uang yang harus tercatat.

2.4.3.5 Net Present Value (NPV)

Net Present Value (NPV), yaitu analisa selisih antara *benefit* (penerimaan) dengan *cost* (pengeluaran) yang telah dipresent valuekan. Tingkat bunga yang digunakan untuk mendiskonkan selisih aliran kas yang masuk dan keluar diperoleh dengan melihat tingkat bunga pinjaman jangka panjang yang berlaku di bank atau dengan menggunakan tingkat bunga pinjaman yang harus dibayar pemilik proyek jika ada. Apabila $NPV > 0$, maka proyek dinyatakan layak. Sebaliknya jika $NPV < 0$, proyek dikatakan tidak layak.

2.4.3.6 Minimum Attractive Rate of Return

Tingkat bunga yang dipakai patokan dasar dalam mengevaluasi dan membandingkan berbagai alternatif dinamakan MARR. MARR ini adalah nilai minimal dari tingkat pengembalian atau bunga yang bisa diterima oleh investor. Dengan kata lain bila suatu investasi menghasilkan bunga atau tingkat pengembalian (*Rate of Return*) yang lebih kecil dari MARR maka investasi tersebut dinilai tidak ekonomis sehingga tidak layak untuk dikerjakan.

Penentuan MARR harus mempertimbangkan beberapa hal antara lain sebagai berikut :

a. *Cost of Capital* (Biaya Modal)

Jika sumber biaya investasi adalah dana pinjaman, maka penentuan MARR harus mempertimbangkan faktor biaya modal (tingkat suku bunga pinjaman ditambah dengan faktor-faktor resiko investasi). Karena return dari investasi yang dilakukan minimal harus menutupi biaya modal yang digunakan. Selain itu jumlah uang yang tersedia, dan sumber biaya dari mana dana tersebut diadakan (*equity atau debt financing*) perlu dipertimbangkan pula.

b. *Cost of Opportunity Loss* (Biaya Hilangnya Kesempatan)

Lain halnya bila investasi yang dilakukan dengan menggunakan modal sendiri, maka penentuan MARR harus mempertimbangkan biaya hilangnya kesempatan yang tidak diambil karena kita memutuskan atau menjatuhkan pilihan pada alternatif lain.

c. *Risk Investment*

Suatu investasi akan mengandung resiko, berapapun kecilnya resiko tersebut. Besar kecilnya resiko akan sangat tergantung pada kemampuan manajemen (investor) dalam memiliki atau mencari informasi – informasi yang relevan dengan kegiatan investasi yang dilakukan. Semakin sedikit informasi yang dimiliki

semakin besar resiko investasi yang harus ditanggung, demikian sebaliknya.

2.4.4 Analisa Produktivitas Maksimum

Syarat yang terakhir dalam analisa HBU yaitu menghasilkan produktifitas maksimum, yaitu penggunaan yang menghasilkan nilai residual yang tertinggi yang konsisten dengan tingkat pengembalian yang dijamin oleh pasar (Prawoto, 2012). Perhitungan produktifitas maksimum dapat diperoleh dengan pendekatan pendapatan. Pada tahapan ini juga diperhitungkan terminal value yaitu besarnya *Net Operating Income* dibagi dengan tingkat kapitalisasi atau *cap rate*. *Cap Rate* adalah suatu besaran tertentu yang menggambarkan hubungan antara pendapatan bersih tahunan yang diharapkan dengan total nilai suatu properti. Beberapa cara untuk mendapatkan tingkat kapitalisasi antara lain :

- a. *Comparative Sales Method* (Metode Perbandingan Data Transaksi)
- b. *Effective Gross Income Multiplier*
- c. *Band of Investment* (Metode Rata-rata tertimbang)
- d. *Summation Method* (Metode Penjumlahan)

2.5 Penelitian Terdahulu

Beberapa penelitian terdahulu yang pernah dilakukan sebelumnya tentang Highest and Best Use (HBU), yaitu :

1. Mubayyinah (2012), menganalisa lahan untuk properti komersial menggunakan analisa HBU. Pemilihan alternatif berdasarkan hasil dari uji kelayakan dan pengamatan langsung di lokasi sekitar proyek dan adanya properti sejenis yang dibandingkan. Alternatif properti yang digunakan yaitu apartemen, hotel, perkantoran dan pertokoan. Hasil penelitian memperoleh hotel merupakan alternatif penggunaan lahan terbaik.

2. Rasyid (2013), menganalisa lahan bekas SPBU di Jl. Biliton Surabaya dengan prinsip Highest and Best Use (HBU). Pemilihan alternatif dilakukan dengan cara penyebaran kuisioner, dan didapat alternatif yaitu pertokoan, perkantoran dan pujasera. Kesimpulan dari penelitian ini adalah pertokoan menghasilkan nilai lahan tertinggi yaitu Rp 16.457.465/m² dan memiliki produktifitas maksimum sebesar 65%.
3. Akmaluddin (2013), menganalisa lahan kosong seluas 1.150 meter² di Jl. Gubeng Raya no. 54 Surabaya untuk dioptimalisasikan menjadi properti komersial dengan metode Highest and Best Use (HBU). Alternatif yang dipilih yaitu hotel, apartemen, perkantoran dan pertokoan. Produktivitas maksimum yang menghasilkan nilai lahan tertinggi yaitu alternatif properti hotel dengan nilai Rp 67.069.980,31/ m².
4. Satiti (2011), menganalisa lahan kosong bekas Trillium Office and Residence seluas 5.963,80 m² di Jl. Pemuda Surabaya untuk dioptimalisasikan menjadi properti komersial dengan metode Highest and Best Use (HBU). Alternatif yang dipilih yaitu hotel, apartemen. Produktivitas maksimum yang menghasilkan nilai lahan tertinggi yaitu alternatif properti hotel dengan nilai Rp 30.830.000,-

Selain persamaan, dari keempat penelitian terdahulu tersebut juga ada perbedaan yaitu cara memilih alternatif bangunan. Mubayyinah (2012), Akmaluddin (2013), Satiti (2011) hanya melakukan observasi lapangan. Sedangkan Rasyid (2013) melakukan pengamatan langsung, wawancara dan survei dengan penyebaran kuesioner.

BAB III METODOLOGI

3.1 Konsep Penelitian

Penelitian ini menggunakan analisa *Highest Best Use* (HBU) yang digunakan untuk mengetahui penggunaan lahan terbaik dan nilai tertinggi dari lahan Lamongan Plaza.

3.2 Data Penelitian

Pada penelitian ini dibutuhkan data penelitian. Yang akan dibahas pada data penelitian meliputi:

3.2.1 Jenis Data

Pada penelitian ini, data yang digunakan terdiri dari data primer dan data sekunder, dimana data primer adalah data yang diperoleh langsung dari objek yang ditinjau, sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung dari objek yang ditinjau, tetapi dari sumber lain dan bisa berupa lisan ataupun tulisan.

3.2.2 Sumber Data

Pada penelitian ini dibutuhkan data yang mendukung keakuratan dari hasil penelitian. Data yang dibutuhkan terbagi menjadi dua jenis yaitu data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh peneliti langsung dari objek dan sumbernya. Sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung dari objek dan sumbernya tetapi melalui sumber lain, baik lisan maupun tulisan.

Data-data yang digunakan untuk penelitian ini diperoleh dari berbagai sumber yang disajikan pada Tabel 3.2.

Tabel 3. 1 Sumber Data

No.	Variabel	Jenis Data	Sumber Data
1.	Legal	Sekunder	Dinas PU Cipta Karya Karya Kabupaten Lamongan
2.	Fisik	Sekunder	Observasi di lapangan

			dan wawancara dengan Dinas PU Cipta Karya Kabupaten Lamongan
3.	Penentuan Alternatif	Sekunder dan primer	Observasi di lapangan
4.	Finansial	Sekunder	Perhitungan, perbandingan data bangunan sejenis, PT PLN, dan PT PDAM
5.	Produktifitas Maksimum	Sekunder	

3.2.3 Metode Pengumpulan Data

Pada penelitian ini, pengumpulan data untuk mendapatkan alternatif penggunaan tertinggi dan terbaik pada lahan adalah sebagai berikut :

1. Pengumpulan data primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung di lapangan. Berikut adalah data primer yang dibutuhkan dalam penelitian ini :

a. Observasi/Pengamatan Langsung

Pengumpulan data dengan metode ini bertujuan untuk mengumpulkan informasi tentang keadaan fisik lahan Lamongan Plaza serta properti pembanding di sekitar Lamongan Plaza..

2. Pengumpulan data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang tidak secara langsung didapat oleh peneliti dari lapangan. Data ini diperoleh dengan cara menggunakan studi literatur, aturan-aturan yang berlaku. Data aturan-aturan yang berlaku didapat dari dinas terkait. Berikut beberapa data sekunder yang diperlukan dalam penelitian ini :

- a. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Lamongan
- b. Data-data terkait listrik, dan biaya air
- c. Data pembanding maupun properti sejenis di sekitar Lamongan Plaza.
- d. Studi literatur, jurnal dan penelitian terdahulu.

3.3 Variabel Penelitian

Variabel penelitian pada penelitian ini berisikan variabel, indikator, dan metode yang disajikan pada Tabel 3.1. berikut :

Tabel 3. 2 Variabel Penelitian

No.	Variabel	Indikator	Metode
1.	Legal	<i>Zoning</i>	Mengikuti Peraturan Pemerintah Kabupaten Lamongan
2.	Fisik	Lokasi atau Letak lahan dan Bangunan	Observasi di lapangan dan wawancara dengan <i>stakeholder</i> Lamongan Plaza
		Ukuran dan Bentuk Lahan	
		Ketersediaan Fasilitas Publik	
		Sempadan, KDB, dan KLB	
3.	Penentuan Alternatif	Properti Komersial	Observasi di lapangan dan memperhatikan bangunan sekitar.
4.	Finansial	a. Biaya Investasi b. Pendapatan c. Pengeluaran d. Aliran Kas e. NPV	Perhitungan dengan cara membandingkan properti alternatif dengan properti sejenis
5.	Produktifitas Maksimum	Nilai lahan tertinggi	Perhitungan

3.4 Analisa Data

Berikut adalah langkah-langkah analisa data pada penelitian ini :

3.4.1 Analisa Aspek Legal

Ketentuan untuk aspek legal yang diamati dalam penelitian ini yaitu :

- a. *Zoning* adalah analisa peramalan penggunaan properti untuk lahan Lamongan Plaza apakah yang sesuai dibangun di atasnya yang mendatangkan nilai tertinggi dan sesuai dengan rencana tata kota.

Data-data dari aspek legal merupakan data sekunder sehingga tidak dapat diperoleh langsung oleh peneliti. Data tersebut mengikuti peraturan-peraturan yang berkaitan. Kesimpulan untuk aspek legal dikatakan layak, apabila lahan tersebut sudah memenuhi kriteria-kriteria sesuai peraturan pemerintah yang berkaitan. Dari hasil kelayakan aspek legal kemudian dilanjutkan analisa aspek fisik.

3.4.2 Analisa Aspek Fisik

Ketentuan untuk aspek fisik yang diamati dalam penelitian ini yaitu :

1. Lokasi lahan dan bangunan eksisting
Lokasi lahan dan bangunan eksisting ditinjau dari batas-batas sekitar lahan tersebut.
2. Ukuran dan bentuk lahan
Lahan memiliki bentuk dan luasan yang berbeda-beda. Bentuk dan luasan lahan digunakan untuk memperkirakan serta mempertimbangkan bangunan apa yang akan didirikan di atasnya. Misalnya bentuk lahan persegi panjang maka lahan tersebut cocok apabila didirikan sebuah hotel atau apartemen yang membutuhkan banyak kamar dengan jendela pada tiap kamarnya. Selain itu luasan lahan juga dapat digunakan untuk memaksimalkan bangunan yang akan didirikan di atasnya.

3. Ketersediaan fasilitas publik

Pada suatu lahan harus didukung juga oleh ketersediaan fasilitas publik. Semakin baik fasilitas publik yang ada maka lahan tersebut semakin baik penggunaannya. Ketersediaan fasilitas publik terdiri dari jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telepon serta aksesibilitas menuju lahan tersebut. Lokasi lahan yang strategis dapat dijangkau oleh angkutan pribadi maupun angkutan umum sangat menguntungkan dalam mengaspek lahan tersebut.

4. Analisa peraturan setempat berdasarkan kondisi fisik objek penelitian adalah Peraturan Daerah Kabupaten Lamongan Nomor 15 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Lamongan tentang GSB, KDB, KLB, KDH, Tinggi maksimum bangunan.

Metode yang digunakan untuk analisa aspek fisik adalah dengan cara observasi di lapangan dan wawancara dengan *stakeholder* terkait. Kesimpulan untuk aspek fisik dikatakan layak, apabila lahan tersebut sudah memenuhi kriteria-kriteria di atas. Dari hasil kelayakan aspek fisik kemudian dilanjutkan dengan penentuan alternatif.

3.4.3 Pemilihan Alternatif

Penentuan alternatif dalam penggunaan lahan tertinggi dan terbaik menggunakan metode observasi di lapangan yaitu dengan mengamati bangunan di sekitar objek penelitian. Selain itu pemilihan alternatif juga mempertimbangkan kesesuaian bangunan eksisting dengan bangunan alternatif yang akan direncanakan.

3.4.4 Analisa Aspek Finansial

Setelah melewati tiga tahapan analisa di atas lalu dilakukan analisa kelayakan finansialnya. Pengujian kelayakan secara finansial dilakukan melalui analisa aliran kas, yaitu biaya investasi, pendapatan dan pengeluaran. Pendapatan dan

pengeluaran diprediksi akan mengalami peningkatan dengan prosentase perubahan tertentu setiap jangka waktu tertentu. Nilai yang berbeda-beda setiap periode tertentu kemudian di *discounted* faktorkan menjadi nilai sekarang dan menghasilkan *Net Present Value* (NPV). Nilai MARR yang digunakan adalah nilai rata-rata tingkat suku bunga bank \pm nilai resiko yang diterima. Besarnya nilai resiko diasumsikan sama dengan tingkat suku bunga bank. Alternatif properti dinyatakan layak jika $NPV > 0$.

3.4.4.1 Perencanaan Biaya Investasi

Biaya investasi, yaitu penempatan sejumlah dana atau barang dalam jangka waktu tertentu. Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 45 tahun 2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara, untuk pembiayaan bangunan atau komponen bangunan tertentu meliputi biaya bangunan, biaya bangunan fungsi khusus, pembiayaan pekerjaan non standar, biaya konstruksi dan biaya jasa profesi. Adapun perincian perhitungan biaya investasi antara lain:

A. Biaya Tanah

Biaya tanah merupakan harga tanah standar per m^2 dari suatu lahan. Data ini didapat dari nilai tanah standar per m^2 Kabupaten Lamongan atau dengan menggunakan metode perbandingan data pasar.

B. Nilai Bangunan Eksisting

Harga satuan tertinggi rata-rata per- m^2 bangunan gedung bertingkat adalah didasarkan pada harga satuan lantai dasar tertinggi per- m^2 untuk bangunan gedung bertingkat, kemudian dikalikan dengan koefisien/faktor pengali untuk jumlah lantai yang bersangkutan seperti dapat dilihat pada Tabel 2.2. Kemudian dilanjutkan dengan menghitung penyusutan bangunan. Maka di dapat nilai bangunan eksisting yaitu nilai membangun baru dikurangi nilai penyusutan bangunan.

C. Biaya Renovasi

Biaya renovasi adalah rencana anggaran biaya dari suatu pekerjaan renovasi bangunan eksisting menjadi bangunan baru yang direncanakan. Harga satuan dari masing-masing pekerjaan mengacu kepada Harga Satuan Pokok Kerja (HSPK) yang dikeluarkan oleh pemerintah setempat. Selain itu pada perencanaan biaya renovasi juga diperhitungkan biaya untuk furniture, toileter, lining dan lain-lain.

D. Biaya Investasi

Biaya investasi diperoleh dari penjumlahan biaya tanah, nilai bangunan eksisting, dan biaya renovasi.

3.4.4.2 Perencanaan Pendapatan

Pendapatan diperoleh dari hasil penjualan atau penyewaan, *service charge* dan pendapatan tambahan tergantung masing-masing alternatif. *Service charge* merupakan biaya untuk perawatan gedung, fasilitas umum, kebersihan dan keamanan yang secara rutin harus dikeluarkan oleh pemilik atau penyewa. Biaya ini dihitung per m² bangunan yang merupakan pendapatan pengelola. Besarnya biaya *service charge* berkisar antara 25-30% dari harga sewa. Biaya *service charge* ini akan digunakan untuk biaya operasional. Metode yang digunakan untuk merencanakan pendapatan adalah dengan cara membandingkan properti hasil pemilihan alternatif dengan data pembandingan properti sejenis.

3.4.4.3 Perencanaan Pengeluaran

Pengeluaran untuk tiap jenis alternatif bangunan terdiri dari biaya operasional, biaya pemeliharaan dan biaya penggantian. Biaya operasional meliputi biaya listrik, biaya air dan gaji pegawai. Biaya pemeliharaan adalah biaya yang dikeluarkan untuk menjaga kualitas dan kondisi gedung serta utilitas gedung.

3.4.4.3.1 Biaya Operasional

Perencanaan biaya operasional terdiri dari biaya listrik, air, gaji pegawai dan biaya pemeliharaan. Biaya Operasional diperoleh dari biaya Service Charge yang dibebankan kepada penyewa (Juwana 2005).

A. Biaya Listrik

Perencanaan perhitungan biaya listrik diperoleh dari Kebutuhan listrik yang dapat dihitung dengan pendekatan luasan bangunan dan fungsi bangunan seperti pada Tabel 2.3 Data tarif dasar listrik dapat diperoleh dari PT PLN Kabupaten Lamongan.

B. Biaya Air

Perencanaan perhitungan Biaya air diperoleh dari kebutuhan air yang dapat dihitung dengan pendekatan luasan bangunan dan fungsi bangunan seperti pada Tabel 2.4. Data biaya air dapat diperoleh dari PT PDAM Kabupaten Lamongan.

C. Gaji Pegawai

Menurut Juwana (2005), besarnya bobot biaya gaji pegawai sebesar 42% dari biaya operasional. Selain itu dapat diasumsikan dengan mengestimasi gaji berdasarkan jabatan dari pegawai itu sendiri.

3.4.4.4 Aliran Kas

Proses keluar masuknya uang atau aset perusahaan. Dimana proses tersebut harus tercatat dengan jelas.

3.4.4.5 Net Present Value (NPV)

Menganalisa selisih antara benefit (penerimaan) dengan cost (pengeluaran) yang telah dipresent valuekan. Tingkat bunga yang dipergunakan untuk mendiskonkan selisih aliran kas yang masuk dan keluar diperoleh dengan melihat tingkat bunga pinjaman jangka panjang yang berlaku di bank atau dengan menggunakan tingkat bunga pinjaman yang harus dibayar pemilik

proyek jika ada. Apabila $NPV > 0$, maka alternatif properti tersebut dikatakan layak, sedangkan sebaliknya jika $NPV < 0$, maka alternatif properti tersebut dikatakan tidak layak.

3.4.4.6 Menentukan MARR

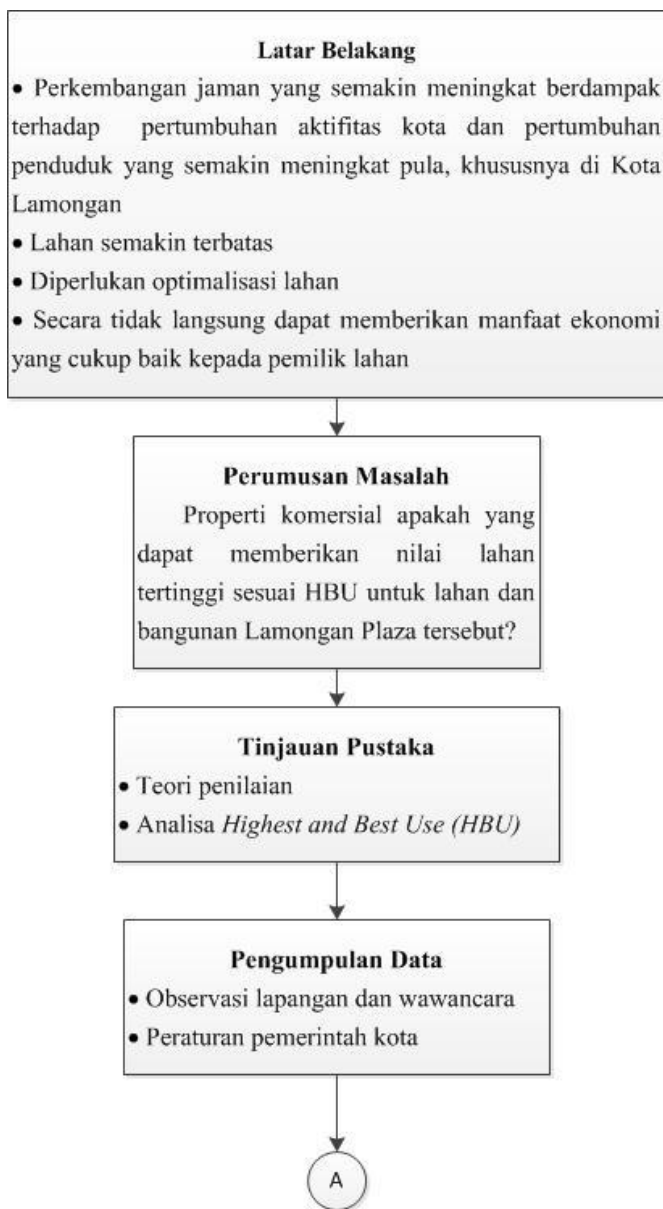
Besarnya nilai MARR yaitu rata-rata tingkat suku bunga bank \pm nilai resiko yang diterima

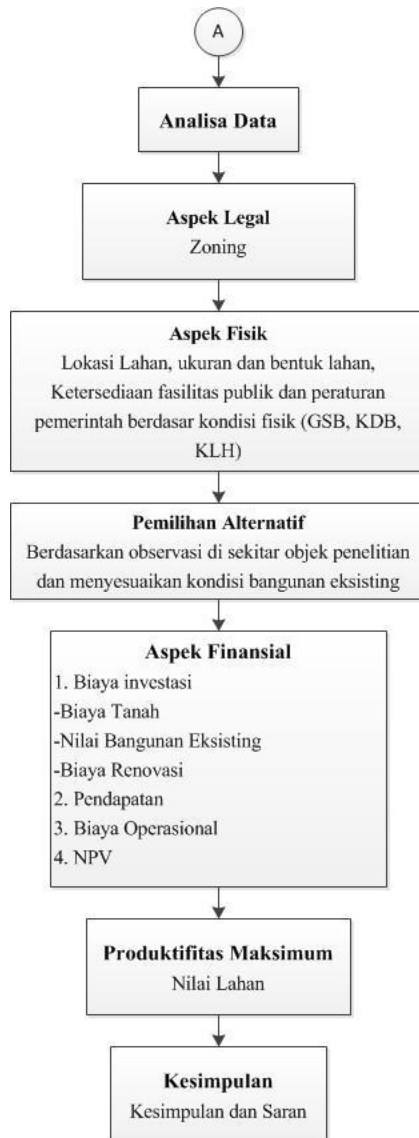
3.4.5 Memiliki Produktifitas Maksimum

Berdasarkan hasil analisa pada aspek legal, fisik dan finansial didapatkan alternatif yang telah lulus uji kelayakan. Diantara beberapa alternatif yang telah lulus uji kelayakan lalu dipilih produktifitas maksimumnya. Uji Produktifitas maksimum adalah dengan nilai pasar tanah. Nilai pasar tanah adalah nilai properti dikurangi nilai bangunan. Nilai properti dihitung dengan menggunakan pendekatan pendapatan. Pendekatan pendapatan merupakan pendekatan didasarkan pada pendapatan yang akan diperoleh di masa depan. Nilai diperoleh dengan menghitung nilai sekarang (*present value*) dari besarnya pendapatan bersih (*Net operating income*) per tahun, yang kemudian dikapitalisir dengan tingkat kapitalisasi (*capitalization rate*). Diasumsikan di akhir masa investasi terdapat *terminal value* yaitu besarnya *Net Operating Income* dibagi dengan *capitalization rate*. Besarnya nilai *Cap Rate* didapat dari metode penjumlahan *safe rate* atau suku bunga bank dan faktor penyesuaian. Nilai bangunan dihitung dengan menggunakan pendekatan biaya atau pendekatan biaya membangun bangunan tersebut.

3.5 Tahapan Penelitian

Tahapan penelitian dapat dilihat pada diagram alir di bawah ini pada gambar 3.1 :





Gambar 3. 1 Diagram Alir Penelitian

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB IV

ANALISA DATA DAN PEMBAHASAN

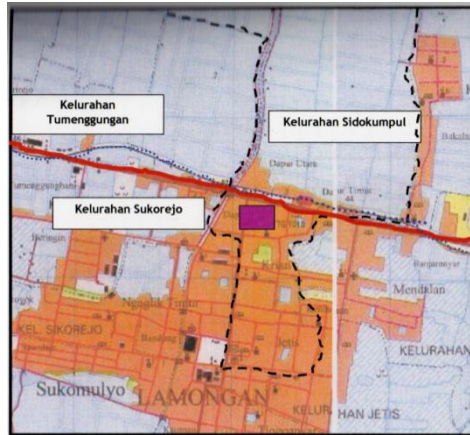
4.1 Gambaran Umum Objek Yang Diteliti

Objek yang akan digunakan dalam penelitian ini merupakan lahan milik Pemerintah Kabupaten Lamongan yang di atasnya telah dibangun salah satu pusat perbelanjaan yang ada di Kabupaten Lamongan yaitu Lamongan Plaza. Objek penelitian berada di jalur utama atau arteri primer Surabaya-Lamongan. Objek penelitian juga didukung kemudahan aksesibilitas menuju lokasi.

Pada analisa HBU yang akan dilakukan, diperlukan data-data yang menunjang seperti peraturan yang berlaku dan telah ditetapkan oleh pemerintah salah satunya adalah zoning atau tata guna lahan. Kemudian diperhatikan juga data pendukung lahan dan bangunan tersebut.

4.1.1 Gambaran Umum Lahan

Lokasi lahan objek penelitian ini berada di pusat kota Lamongan, yaitu tepatnya di Jalan Panglima Sudirman, Kecamatan Lamongan, Kelurahan Sidokumpul. Lahan tersebut mempunyai luas 16.200 m² yang merupakan penggabungan dari enam lahan yaitu lahan eksisting pasar lama berukuran 4.575 m², lahan kedua merupakan tanah Pemerintah Kabupaten berukuran 2.369 m², lahan ketiga bekas SDN berukuran 1.825 m², lahan keempat bekas SMU berukuran 1.770 m², lahan kelima bekas permukiman berukuran 3.000 m², lahan keenam merupakan tanah bekas milik Pak Sugeng berukuran 1.850 m².



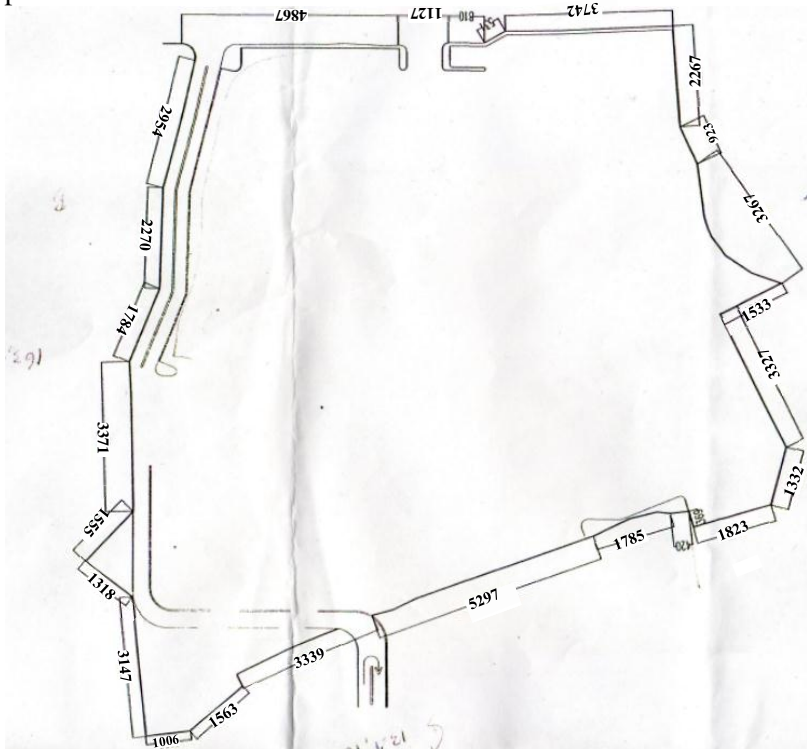
Gambar 4. 1 Denah Lokasi Objek Penelitian

Pada lahan tersebut sudah terbangun 3 bangunan utama yaitu Pasar tradisional 2 lantai dengan luas lantai dasar 1.344 m^2 , Lamongan Plaza 3 lantai yang akan menjadi objek penelitian dengan luas lantai dasar 3.456 m^2 , dan Bangunan Penunjang 1 lantai dengan luas 480 m^2 . Sehingga total luas bangunan utama sebesar 5280 m^2 . Disamping itu, pada ruang luar difungsikan untuk parkir, area pedagang kaki lima, pedagang lesehan nasi boran (*food garden*), pangkalan ojek, sirkulasi drainase dan penampungan sampah. Luas total ruang luar adalah 10.920 m^2 (merupakan fasilitas umum/fasum).

Lingkungan di sekitar objek penelitian merupakan kawasan permukiman dan fasilitas umum komersial seperti perkantoran, bank, pusat pelayanan, rumah makan, pertokoan dan lain-lain. Untuk batas lahan, bagian Utara merupakan jalan arteri primer Surabaya-Lamongan, bagian Timur merupakan permukiman yang dibatasi fisik oleh sungai sepanjang batas lahan, bagian Selatan merupakan wilayah permukiman dengan beberapa area masih tanah lapang belum diolah, dan bagian Barat adalah pemukiman dengan beberapa fasilitas umum pada tepi jalannya.

Pada setiap masing-masing lahan selalu mempunyai bentuk yang berbeda-beda. Bentuk lahan tersebut digunakan untuk

memperkirakan akan didirikan bangunan apa yang sesuai pada bentuk lahan yang ada dan juga dapat memberikan keuntungan bagi pemilik lahan berdasarkan penggunaan semaksimal mungkin pada lahan tersebut. Untuk lahan objek penelitian ini mempunyai bentuk lahan trapesium. Lahan pada lokasi tersebut baik digunakan untuk bangunan perkantoran, perniagaan, dan permukiman.



Gambar 4. 2 Bentuk Lahan Objek Penelitian

4.1.2 Gambaran Umum Bangunan Eksisting

Bangunan eksisting adalah Lamongan Plaza yaitu pasar modern atau pusat perbelanjaan yang ada di Kabupaten Lamongan tepatnya di pusat kota. Lamongan Plaza menempati luas lahan sebesar 3.456 m² dan area parkirnya seluas 3.200 m²

dibangun dengan konsep tampilan bangunan yang diambil dari perpaduan dari gaya modern minimalis, rekreatif dan nuansa bahari. Bangunan Lamongan Plaza merupakan bangunan dengan spek dan kualifikasi bangunan non standar bangunan pemerintah yang terdiri dari 3 (tiga) lantai. Pada lantai dasar difungsikan sebagai exhibition area dan super market. Lantai 1 untuk department store dan open counter sedangkan lantai 2 untuk area permainan anak-anak, electronic counter, bazaar, dan food court. Mempunyai kapasitas 321 unit usaha yang terdiri dari berbagai ukuran luas, dengan berbagai macam stan : kios tepi, kios tengah / kaca, open counter I, open counter II, space khusus, yang secara keseluruhan setara dengan 700 unit usaha $3 \times 3 \text{ m}^2$. Sarana-sarana bangunan akan dilengkapi dengan sarana modern yaitu :

1. *Escalator* pada 4 titik
2. *AC* pada 2 lantai *department store*
3. *Fire Hydrant / Fire Detector*
4. *CCTV*
5. *Sound System / car call / announcing*
6. *Telephone (PABX)*

Selain itu Lamongan Plaza juga dilengkapi fasilitas pendukung lainnya seperti Kantor, Mushola, Rumah pompa, Rumah genset, lahan parkir dan istirahat sopir.

Lamongan Plaza dibangun pada tahun 2009 dan mulai dioperasikan pada tahun 2010. Pada tahun 2011 dan 2012, minat masyarakat untuk berkunjung sangat tinggi tetapi tahun-tahun berikutnya mengalami penurunan dan sekarang (tahun 2016) Lamongan Plaza tidak beroperasi lagi.

Dari observasi di lapangan, kondisi bangunan Lamongan Plaza saat ini banyak terjadi karat dimana-mana, tidak terlihat bersih karena kurang perawatan, stan-stan sudah tutup dan banyak barang sisa-sisa penjual yang berserakan, pada lantai dasar di sewa sebagai workshop dari toko meubel sehingga banyak sampah-sampah bekas meubel. Tetapi secara keseluruhan kondisi bangunan masih bisa digunakan atau dikembangkan.



Gambar 4. 3 Bangunan Eksisting Lamongan Plaza

4.1.3 Gambaran Umum Ketersediaan Fasilitas Publik

Lahan objek penelitian ini terletak di kawasan strategis yang berdekatan dengan kawasan perkantoran, perniagaan, dan permukiman. Selain itu lokasi lahan tepat berada di samping jalan arteri primer yaitu Jalan Panglima Sudirman sehingga akses menuju lokasi sangat mudah. Kendaraan umum yang melewati depan lokasi lahan meliputi angkutan kota, bis antar kota, ojek, becak, dan kereta api karena tepat di seberang lokasi lahan terdapat stasiun kereta api dan halte pemberhentian bus 24 jam.

Utilitas pendukung pada lokasi objek penelitian juga memadai. Utilitas pada lahan mengikuti utilitas kota yang ada. Dalam hal ini utilitas kota meliputi jaringan listrik, jaringan air minum, jaringan telepon yang dapat disambungkan langsung pada jaringan utama yang ada. Untuk jaringan air kotor dirancang di dalam lahan sehingga aliran air akan berakhir pada sungai di sisi timur lahan.

4.2 Aspek Legal

Analisa *Highest and Best Use (HBU)* perlu dilakukan analisa terhadap kelayakan hukum atau peraturan pemerintah setempat terlebih dahulu. Hal ini perlu dilakukan agar saat menentukan bangunan yang akan dibangun pada lahan tersebut agar tidak menyalahi peraturan yang telah ditetapkan oleh pemerintah.

Analisa aspek legal pada lokasi lahan objek penelitian ini mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Lamongan (RTRWk). Persyaratan-persyaratan yang perlu diperhatikan antara lain zoning atau tataguna lahan.

4.2.1 Persyaratan Berdasarkan Aspek Legal

Peraturan mengenai zonasi atau tata guna lahan di Kabupaten Lamongan adalah Peraturan Daerah Kabupaten Lamongan Nomor 15 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Lamongan Tahun 2011-2031. Peraturan daerah tersebut disusun dengan tujuan untuk mewujudkan ruang wilayah Kabupaten yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berbasis pada sektor pertanian, industri dan pariwisata serta mampu mengoptimalkan penggunaan sumber daya alam dan melindungi masyarakat dari bencana alam. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Lamongan menyebutkan arahan peruntukan fungsi pada lahan objek penelitian adalah sebagai fungsi pusat perdagangan, jasa, pusat kesehatan dan perkantoran.

Secara garis besar, rencana pengembangan tata ruang wilayah Kabupaten Lamongan diwujudkan melalui :

1. Pengembangan sistem pedesaan
2. Pengembangan sistem perkotaan
3. Pengembangan sistem jaringan prasarana wilayah

Ditinjau dari lokasi, objek penelitian termasuk dari kawasan dalam pengembangan sistem perkotaan. Untuk arahan pengembangan sistem perkotaan itu sendiri meliputi :

1. Pusat Kegiatan Perkotaan
Pusat kegiatan perkotaan dibedakan menjadi 3 kawasan yang meliputi Pusat Kegiatan Nasional (PKN), Pusat Kegiatan Lokal Promosi (PKLp), dan Pusat Pelayanan Kawasan.
2. Hierarki Perkotaan
Hierarki perkotaan di Kabupaten Lamongan dibagi menjadi 3 bagian yaitu perkotaan sedang, perkotaan kecil dan perkotaan sangat kecil.
3. Penetapan fungsi Wilayah Pengembangan
Untuk wilayah pengembangan, Kabupaten Lamongan dibagi menjadi 5 bagian Wilayah Pengembangan (WP) yaitu WP 1 hingga WP 5. WP terdiri dari kecamatan-kecamatan dan untuk setiap WP berbeda-beda fungsi wilayah pengembangannya

4.2.2 Analisa Berdasar Aspek Legal

Dari data persyaratan aspek legal yang telah diperoleh, maka langkah selanjutnya yang harus dilakukan adalah menganalisa lahan tersebut berdasarkan data yang telah diperoleh.

Berdasarkan persyaratan dan lokasi objek penelitian, lahan Lamongan Plaza termasuk kawasan Pusat Kegiatan Nasional (PKN), untuk hierarki perkotaannya termasuk kedalam perkotaan sedang, sedangkan untuk Wilayah Pengembangan termasuk kedalam Wilayah Pengembangan 1 (WP 1). Pada WP 1 diizinkan dibangun fasilitas umum dengan fungsi pengembangan sebagai :

1. Pusat Pemerintahan Kabupaten

Pusat pemerintah skala kabupaten merupakan suatu kawasan yang difungsikan sebagai pusat penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah Kabupaten.

2. Pusat Perdagangan Barang dan Jasa Skala Kabupaten

Pusat perdagangan adalah kawasan tempat berlangsungnya transaksi jual atau beli barang maupun jasa skala lingkup kabupaten. Dalam perdagangan tersebut, terdapat aliran sejumlah barang dari suatu daerah ke daerah lain dimana masih dalam

lingkup satu Kabupaten. Pertokoan, hotel, perkantoran, pusat kuliner dan lain-lain.

3. Pusat Kesehatan Skala Kabupaten

Pusat kesehatan adalah kawasan yang difungsikan sebagai pusat pelayanan kesehatan bagi masyarakat skala kabupaten. Jenis bangunan pada kawasan ini adalah Rumah Sakit tipe C yaitu Rumah Sakit yang didirikan di setiap Ibu Kota Kabupaten yang telah mampu memberikan pelayanan kedokteran spesialis terbatas dan juga mampu menampung pelayanan rujukan dari puskesmas.

4. Pusat Pendidikan

Pusat pendidikan adalah kawasan berlangsungnya proses pendidikan mulai dari pendidikan dasar hingga pendidikan atas. Jenis bangunan pada kawasan tersebut berupa Sekolah atau tempat bimbingan belajar.

5. Pusat Olahraga dan Kesenian Skala Kabupaten

Pusat Olahraga dan Kesenian adalah kawasan untuk tempat berlangsungnya kegiatan keolahragaan dan kesenian pada lingkup Kabupaten. Jenis bangunan pada kawasan tersebut adalah Gedung Olahraga (GOR) atau stadion.

4.2.3 Kesimpulan Berdasarkan Aspek Legal

Kesimpulan yang dapat diambil berdasarkan data dan analisa bahwa lahan tersebut berdasarkan aturan pemerintah yang berlaku yaitu mengenai zonasi, lahan tersebut dapat diperuntukan sebagai beberapa jenis bangunan yaitu Perkantoran, Bangunan perdagangan barang dan jasa (pertokoan, hotel, pusat kuliner dan lain-lain), Rumah Sakit skala Kabupaten, Sekolah dan Gedung Olah Raga.

4.3 Aspek Fisik

Aspek teknis diperlukan dalam analisa *Highest and Best Use (HBU)* sebagai data lahan objek penelitian. Data ini terdiri dari lokasi lahan, luasan lahan, bentuk lahan, ketersediaan fasilitas publik dan data-data lainnya.

4.3.1 Analisa Lokasi Lahan Objek Penelitian

Berdasarkan data yang ada, lahan ini mempunyai lokasi yang cocok untuk properti komersial. Karena lokasi lahan tepat berada disamping jalur arteri primer sehingga untuk menuju lokasi lahan sangat mudah. Selain itu bangunan-bangunan yang ada di sekitar lahan ini merupakan salah satu penunjang apabila lahan tersebut akan digunakan. Bangunan yang ada di sekitarnya merupakan kawasan permukiman dan fasilitas umum komersial seperti perkantoran, bank, pusat pelayanan, rumah makan dan lain-lain.

4.3.2 Analisa Ukuran dan Bentuk Lahan

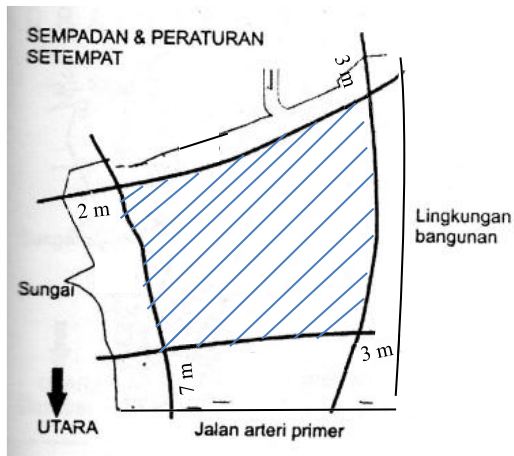
Berdasarkan data ukuran dan bentuk lahan yang ada (lihat gambar pada pembahasan gambaran umum lahan pada subbab 4.1.1) lahan secara keseluruhan berbentuk trapesium dan Lahan tersebut mempunyai luas 16.200 m^2 . Lahan objek penelitian yaitu lahan yang sudah terbangun Lamongan Plaza seluas 6.656 m^2 . Dengan adanya luasan lahan yang cukup besar, maka lahan tersebut cocok untuk digunakan sebagai bangunan yang membutuhkan jumlah ruang yang cukup banyak dan luas.

4.3.3 Analisa Ketersediaan Fasilitas Publik

Berdasarkan data hasil observasi, karena letaknya berada di samping jalan arteri primer, maka lahan tersebut sangat mudah untuk diakses. Selain itu lahan tersebut berada di pusat kota maka utilitas pendukung lahan tersebut sangat lengkap. Sehingga lahan ini cocok untuk digunakan sebagai bangunan apa saja karena jika ditinjau dari ketersediaan fasilitas publik yang meliputi aksesibilitas dan utilitas yang ada, lahan ini akan menguntungkan penggunaanya. Akan tetapi bangunan yang akan dibangun pada lahan tersebut harus sesuai zoning dari pemerintah setempat.

4.3.4 Analisa Peraturan Setempat Berdasarkan Kondisi Fisik Lahan (Sempadan, KDB dan KLB)

Sempadan bangunan merupakan area di dalam lahan yang tidak diperbolehkan untuk mendirikan bangunan. Pada lahan tersebut, untuk sisi utara yang berbatasan dengan jalan arteri primer, maka sempadan bangunan sama dengan setengah lebar jalan. Karena lebar jalan 13 meter, maka sempadan pada daerah utara minimal 7 meter. Sisi timur lahan berbatasan dengan sungai kecil, dengan bahu sungai sudah terbangun rapi. Debit air tidak terlalu tinggi, lebar sungai sekitar 3 meter, maka sempadan di daerah ini adalah setengah lebar sungai yaitu minimal 2 meter. Bagian selatan dan barat berbatasan dengan permukiman, maka sempadan di daerah ini minimal 3 meter. Setelah itu di dapat luasan yang diijinkan untuk didirikan bangunan yaitu luas lahan dikurangi garis sempadan di masing-masing sisi. Dapat dilihat pada gambar 4.4, daerah yang diarsir merupakan luasan yang diijinkan untuk didirikan bangunan.



Gambar 4. 4 Analisa Sempadan Lahan Penelitian

Koefisien lantai bangunan (KLB) adalah perbandingan antara luas lantai total dengan luas lahan. Sedangkan koefisien dasar bangunan (KDB) adalah perbandingan antara luasan lantai dasar bangunan dengan luasan yang tidak terbangun. Pada lokasi lahan, diijinkan maksimal ketinggian bangunan adalah 3 lantai, sedangkan koefisien dasar bangunan adalah 50%.

4.3.5 Analisa Bangunan Eksisting

Sesuai dengan bentuk bangunan yang dipilih, sistem konstruksi pada Lamongan Plaza adalah konstruksi beton dan baja yang dioptimalkan untuk mendapatkan tampilan bangunan yang menarik dan mengesankan modern, dengan pengolahan unsur-unsur geometris pada dinding dan atap teritisan. Bangunan terdiri dari 3 lantai yang di dalamnya sudah terbagi menjadi ruangan-ruangan yang difungsikan sebagai stan-stan untuk berjualan yang dilengkapi juga fasilitas pendukung seperti lift dan eskalator.

Pada aspek legal lahan tersebut dapat diperuntukan sebagai beberapa jenis bangunan. Tetapi jika ditinjau dari aspek teknis lahan dan bangunan eksisting, tidak semua jenis bangunan yang dibahas pada aspek legal dapat dibangun pada lahan tersebut karena harus menyesuaikan bangunan eksisting yang sudah terbangun yaitu Lamongan Plaza. Berikut analisa bangunan yang diperuntukan pada lahan tersebut dan kesesuaiannya dengan lahan dan bangunan eksisting :

1. Pusat Pemerintahan Kabupaten

Pusat Pemerintahan Kabupaten tidak dapat diperuntukan pada objek penelitian karena bukan termasuk properti komersial yang dapat memberikan keuntungan pada pemilik lahan yaitu. Selain itu pusat pemerintahan Kabupaten Lamongan telah diintegrasikan di daerah jantung Kota Lamongan.

2. Bangunan Perdagangan Barang dan Jasa

Jenis bangunan perdagangan barang dan jasa yang dapat disesuaikan dengan bangunan eksisting diantaranya adalah hotel, perkantoran, dan pertokoan. Properti komersial tersebut dapat

difungsikan pada lahan dan bangunan eksisting dengan memfungsikan kembali stan-stan yang sudah ada. Selain itu aksesibilitas dan ketersediaan fasilitas publik juga mendukung pada lahan tersebut jika digunakan sebagai pertokoan.

3. Rumah Sakit Skala Kabupaten

Rumah sakit kurang tepat jika difungsikan pada lahan dan bangunan eksisting Lamongan Plaza karena rumah sakit membutuhkan penataan fungsi ruangan yang khusus. Oleh karena itu maka tidak hanya mengubah konfigurasi ruang dari Lamongan Plaza tetapi juga akan mengubah struktur bangunan dari bangunan eksisting. Selain itu tidak jauh dari lokasi objek penelitian juga sudah ada Rumah Sakit berskala regional.

4. Pusat Pendidikan

Sekolah kurang tepat jika difungsikan pada lahan dan bangunan eksisting karena sekolah bukan termasuk bangunan komersial sedangkan bangunan eksisting merupakan jenis bangunan komersial yang dapat memberikan *income* kepada pemilik lahan dan bangunan.

5. Gedung Olahraga

Untuk fungsi gedung olahraga tidak dapat difungsikan pada bangunan eksisting karena gedung olahraga membutuhkan ruang yang lapang dan tempat untuk tribun penonton. Jika demikian maka harus merubah struktur utama dari bangunan eksisting.

4.3.6 Kesimpulan Berdasarkan Aspek Fisik

Berdasarkan analisa dan data yang ada, lahan dan bangunan eksisting Lamongan Plaza berada di lokasi strategis karena berada di pusat kota dan berada disamping jalur arteri primer. Selain itu lokasi lahan juga didukung dengan fasilitas publik yang memadai serta lahan yang cukup luas sehingga lokasi objek penelitian cocok digunakan sebagai bangunan komersial yang dapat menguntungkan bagi pemilik lahan.

4.4 Pemilihan Alternatif

Berdasarkan analisa aspek legal, aspek fisik, dan kondisi fisik bangunan, dapat disimpulkan penggunaan yang

memungkinkan adalah bangunan perdagangan barang dan jasa. Terdapat beberapa alternatif jenis bangunan perdagangan barang dan jasa, antara lain:

1. Pusat kuliner

Pusat kuliner adalah suatu tempat yang menyediakan berbagai fasilitas pelayanan dan aktivitas kuliner yang terpadu untuk memenuhi kebutuhan wisatawan yang dibangun untuk rekreasi, relaksasi, pendidikan dan kesehatan. Pusat kuliner tidak dapat difungsikan pada objek penelitian karena bangunan eksisting terlalu luas jika difungsikan sebagai pusat kuliner selain itu di Lamongan juga sudah terdapat tempat yang difungsikan untuk pusat kuliner

2. Hotel

Berdasarkan data pembanding pemilihan alternatif di bawah, objek penelitian dapat digunakan sebagai hotel karena memiliki luas lahan yang cukup yakni 6.656 m². Selain itu kondisi bangunan eksisting juga masih relatif baru dan terdapat fasilitas yang dapat digunakan untuk mendukung operasional hotel.

3. Perkantoran

Objek penelitian juga dapat digunakan sebagai perkantoran. Dari data pembanding perkantoran, luasan objek penelitian cukup untuk dimanfaatkan sebagai perkantoran yakni dengan memanfaatkan stan-stan yang ada untuk ruang kantornya.

4. Pertokoan

Luasan stan-stan yang ada pada data pembanding juga tidak terlalu jauh jika dibandingkan dengan luasan stan-stan yang ada pada bangunan eksisting maka sama seperti perkantoran, objek penelitian juga dapat dimanfaatkan sebagai pertokoan yakni dengan memanfaatkan stan-stan eksisting kembali untuk tempat berjualan.

Data pembanding untuk menentukan pemilihan alternatif di atas antara lain sebagai berikut :

1. Hotel

a. Hotel Grand Mahkota

Hotel ini berlokasi di Jalan Sunan Drajad Nomor 8 Lamongan. Grand Mahkota Hotel merupakan Hotel bintang 1 yang dibangun di atas lahan seluas $\pm 4.088 \text{ m}^2$ terdiri dari 2 lantai dan memiliki 52 kamar yaitu 7 kamar executive room, 5 kamar suite room, 5 kamar junior suite room, 15 kamar deluxe room, 8 kamar superior room, dan 12 kamar standart room, serta di dukung fasilitas hotel lainnya seperti ballroom, resto dan lain-lain.



Gambar 4. 5 Grand Mahkota Hotel

b. Hotel Elresas Lamongan

Hotel ini berlokasi di Jalan KH Ahmad Dahlan Nomor 24 Lamongan dibangun di atas lahan seluas $\pm 637 \text{ m}^2$. Terdiri dari 2 type kamar yaitu family superior dan business superior dan didukung dengan fasilitas convention hall, cafe dan resto.



Gambar 4. 6 Hotel Elresas

2. Perkantoran

a. Lamongan Trade center (LTC)

LTC berlokasi di Jalan Sunan Giri nomor 36. Dibangun di atas lahan seluas $\pm 2187 \text{ m}^2$. Terdiri dari 2 lantai.



Gambar 4. 7 Perkantoran Lamongan Trade Center

b. Kantor Koperasi Citra Abadi

Gedung ini terletak di Jalan Lamongrejo, dibangun di atas lahan seluas $\pm 750 \text{ m}^2$, terdiri dari 1 lantai.



Gambar 4. 8 Perkantoran Koperasi Citra Abadi
Objek penelitian juga dapat digunakan sebagai perkantoran dengan memanfaatkan stan-stan yang ada untuk ruang kantor.

3. Pertokoan

a. Pasar Baru Lamongan

Pasar baru Lamongan berlokasi di Jalan Dr. Wahidin Sudiro Husodo, dibangun di atas lahan seluas $\pm 7764 \text{ m}^2$. Pasar baru Lamongan terdiri dari 3 lantai yang terbagi menjadi stan-stan kecil dengan berbagai ukuran antara lain 2×3 , 3×4 , 4×4 dan lain-lain.



Gambar 4. 9 Pasar Baru Lamongan

b. Kompleks Ruko Permata Lamongan

Ruko Permata Lamongan berlokasi di Jalan Panglima Sudirman Nomor 1 Lamongan. Kompleks ruko ini

dibangun di atas lahan seluas $\pm 5400 \text{ m}^2$, terdiri dari 2 lantai dimana lantai dasar difungsikan sebagai toko dan lantai 1 difungsikan sebagai tempat tinggal pemilik toko.



Gambar 4. 10 Kompleks Ruko Permata

Berdasarkan analisa pemilihan alternatif di atas, maka dapat disimpulkan alternatif properti yang dapat diperuntukan pada objek penelitian yaitu berupa hotel, perkantoran, dan pertokoan.

4.5 Aspek Finansial

Analisa aspek finansial digunakan untuk memperkirakan arus keuangan yang akan terjadi pada perencanaan alternatif jenis bangunan yang akan dibangun. Kelayakan secara finansial dilakukan melalui analisa aliran kas, yaitu biaya investasi, pendapatan dan pengeluaran. Karena objek penelitian merupakan suatu lahan dimana terdapat bangunan eksisting di atasnya maka perlu diperlukan penilaian bangunan eksisting yang nantinya digunakan untuk menghitung biaya investasi masing-masing alternatif.

4.5.1 Nilai Bangunan Eksisting

Penilaian bangunan eksisting digunakan untuk mengetahui nilai dari bangunan eksisting yaitu Lamongan Plaza. Untuk menghitung nilai bangunan eksisting digunakan pendekatan biaya

membangun baru dikurangi nilai penyusutan dari bangunan tersebut.

Untuk menghitung biaya membangun baru Lamongan Plaza digunakan pendekatan biaya menggunakan Permen PU Nomor 45 Tahun 2005. Diasumsikan biaya pembangunan baru pusat perbelanjaan per m² adalah Rp 4.600.000 (Berdasarkan Harga Satuan Bangunan Gedung Negara tahun 2014). Harga tersebut merupakan harga untuk lantai dasar. Untuk lantai berikutnya dikalikan koefisien/faktor pengali sebagai berikut :

Tabel 4. 1 Faktor Pengali Harga Bangunan

Jumlah lantai bangunan	Koefisien Pengali Tiap Lantai
Bangunan lantai ke-2	1,090 standar harga gedung bertingkat
Bangunan lantai ke-3	1,120 standar harga gedung bertingkat
Bangunan lantai ke-4	1,135 standar harga gedung bertingkat
Bangunan lantai ke-5	1,162 standar harga gedung bertingkat
Bangunan lantai ke-6	1,197 standar harga gedung bertingkat
Bangunan lantai ke-7	1,236 standar harga gedung bertingkat
Bangunan lantai ke-8	1,265 standar harga gedung bertingkat

Sumber : Permen PU Nomor 45 Tahun 2007

Maka biaya pembangunan baru Lamongan Plaza adalah sebagai berikut :

Tabel 4. 2 Biaya Pembangunan Baru Lamongan Plaza

Biaya Bangunan Lamongan Plaza	Luas (m2)	Harga satuan tertinggi per m ²	Total
Lantai Dasar	3.456	Rp 4.600.000	Rp 15.897.600.000
Lantai 2	2.688	Rp 5.014.000	Rp 13.477.632.000
Lantai 3	2.688	Rp 5.152.000	Rp 13.848.576.000
Total Biaya Membangun Baru Lamongan Plaza			Rp 43.223.808.000

Sumber : Hasil Perhitungan

Untuk menghitung nilai penyusutan ditetapkan umur manfaat dari bangunan tersebut adalah 40 tahun. Sedangkan umur efektifnya adalah 6 tahun. Maka nilai penyusutan bangunan tersebut selama umur efektifnya adalah sebagai berikut :

$$\text{Nilai penyusutan} = \frac{\text{Umur Efektif Bangunan}}{\text{Umur Manfaat Bangunan}} \times \text{Biaya pembangunan baru}$$

$$\begin{aligned} \text{Nilai penyusutan} &= \frac{6}{40} \times \text{Rp } 43.223.808.000 \\ &= \text{Rp } 6.483.571.200 \end{aligned}$$

Maka nilai bangunan eksisting adalah :

$$\begin{aligned} &= \text{biaya pembangunan baru} - \text{nilai penyusutan} \\ &= \text{Rp } 43.223.808.000 - \text{Rp } 6.483.571.200 \\ &= \text{Rp } \mathbf{36.740.236.800} \end{aligned}$$

4.5.2 Aspek Finansial Hotel

Analisa aspek finansial pada alternatif hotel digunakan untuk estimasi biaya dalam perencanaan alternatif tersebut. Dalam analisa aspek finansial hotel yang akan dibahas adalah perencanaan bangunan hotel itu sendiri, mengidentifikasi biaya investasi, biaya pendapatan yaitu dari harga sewa kamar dan ruang usaha hotel, *service charge* dan biaya operasional,

mengidentifikasi, aliran kas serta memperhitungkan Net Present Value (NPV).

4.5.2.1 Perencanaan Bangunan Hotel

Dalam merencanakan bangunan hotel perlu untuk menentukan klasifikasi hotel yang akan dibangun terlebih dahulu, lalu menentukan bagian-bagian dari hotel itu sendiri.

A. Klasifikasi Hotel

Untuk perencanaan bangunan hotel perlu diketahui klasifikasi pengelompokan hotel ke dalam berbagai klasifikasi menurut kebutuhannya. Namun pada tahun 1970 oleh pemerintah menentukan klasifikasi hotel berdasarkan penilaian tertentu, antara lain :

1. Luas bangunan
2. Bentuk bangunan
3. Perlengkapan (fasilitas)
4. Mutu Pelayanan

Pada tahun 1977, klasifikasi yang telah ditetapkan tersebut dianggap tidak sesuai lagi, maka dengan Surat Keputusan Menteri Perhubungan No. PM.10/PW.301/Pdb-77 tentang usaha dan klasifikasi hotel, penilaian klasifikasi hotel secara minimum didasarkan pada :

1. Jumlah kamar yang tersedia.
2. Bentuk Pelayanan yang tersedia.
3. Letak dan keadaan lokasi.
4. Persyaratan umum mengenai kondisi bangunan dan kelegkapan fasilitas.

Berdasarkan klasifikasi tersebut, hotel digolongkan ke dalam 5 (lima) kelas hotel, yaitu :

- a. Hotel Bintang 1 (★)
- b. Hotel Bintang 2 (★ ★)
- c. Hotel Bintang 3 (★ ★ ★)
- d. Hotel Bintang 4 (★ ★ ★ ★)
- e. Hotel Bintang 5 (★ ★ ★ ★ ★).

B. Kapasitas Hotel

Perencanaan bangunan hotel ini menyesuaikan kondisi lahan dan bangunan eksisting. Dimana bangunan eksisting terdiri dari 3 lantai dengan luas lantai dasar seluas 3.456 m², luas lantai 1 dan lantai 2 adalah 2.688 m², dan lahan parkir seluas 3.200 m².

Dalam perencanaan kapasitas hotel, perlu ditentukan luasan kamar hotel berdasarkan klasifikasi pada tabel 4.3

Tabel 4. 3 Ketentuan Kapasitas Hotel

Klasifikasi hotel	Luas Kamar (m ²)	Jumlah Kamar Minimal
Bintang 5	36	500
Bintang 4	32	400
Bintang 3	30	300
Bintang 2	28	200
Bintang 1	24	100

Sumber : Juwana, 2005

Selanjutnya, berdasarkan ketentuan luasan kamar, ditentukan jenjang kamar dalam hotel dapat dibagi dalam beberapa jenjang kamar dimana luasan kamar standart dikalikan dengan koefisien pengali seperti yang tertera pada tabel 4.4 :

Tabel 4. 4 Jenjang Jenis Kamar Hotel

Jenis Kamar	Koefisien Terhadap Kamar Standard
Junior Suite	1.50 x
Standard Suite	2.00 x
Deluxe Suite	4.00 x
Super Deluxe Suite	4.00 x
Presidential Suite	6.00 x

Sumber : Juwana, 2005

Berdasarkan ketentuan luasan dan jenjang kamar hotel pada pembahasan di atas serta luasan yang tersedia pada objek

penelitian , maka pada objek penelitian direncanakan hotel dengan klasifikasi kamar hotel sebagai berikut:

Tabel 4. 5 Klasifikasi Kamar Hotel

Nomor	Kamar	Luas m ²	Jumlah Kamar
1	Standart Room	24	62
2	Junior Suite Room	32	36
3	Suite Room	48	14
Total			112

Sumber : Asumsi Penulis

Sedangkan untuk ruang usaha hotel direncanakan sebagai berikut :

Tabel 4. 6 Ruang Usaha Hotel

Nomor	Ruang Usaha Hotel	Luas (m ²)
1	Ballroom	1152
2	Restaurant	192
3	Meeting Room	64
4	Dapur	32
5	Ruang Seminar	128
6	Administrative Area	256

Sumber : Asumsi Penulis

Berdasarkan klasifikasi di atas, maka hotel yang akan direncanakan termasuk klasifikasi hotel bintang 1. Karena batas minimum jumlah kamar hotel bintang 1 adalah 100 kamar (Juwana, 2005). Untuk denah perencanaan tata ruang hotel dapat dilihat di lampiran.

4.5.2.2 Perencanaan Biaya Investasi Hotel

Pada perencanaan biaya investasi diperhitungkan dengan melakukan pendekatan perencanaan biaya secara kasar. Karena pada penelitian ini tidak direncanakan biaya detail desain perencanaannya. Rencana biaya investasi pada alternatif hotel ini adalah sebagai berikut :

A. Biaya Tanah

Untuk menghitung biaya tanah pada objek penelitian digunakan metode Perbandingan Data Pasar. Pada metode ini digunakan empat data lahan sebagai pembanding dengan karakteristik yang sama dengan objek penelitian yang dinilai, tetapi dengan waktu transaksi berbeda-beda. Pada metode ini parameter yang disesuaikan adalah luas lahan, lokasi lahan, status tanah, lebar jalan, dan akses menuju lokasi. Tabel perhitungan dapat dilihat di lampiran 1.

Dari perhitungan tersebut didapat harga lahan per m² objek penelitian adalah Rp 1.028.749. Maka biaya tanah :

$$\begin{aligned}\text{Biaya tanah} &= \text{Harga lahan per m}^2 \times \text{luas lahan objek penelitian} \\ &= \text{Rp } 1.028.749 \times 6.656 \text{ m}^2 \\ &= \text{Rp } 6.847.351.832\end{aligned}$$

B. Nilai Bangunan Eksisting

Dari perhitungan nilai bangunan eksisting pada sub bab 4.5.1 diperoleh nilai bangunan eksisting sebesar Rp 36.740.236.800

C. Biaya Renovasi Hotel

Perhitungan biaya renovasi digunakan untuk memperkirakan biaya yang dikeluarkan untuk mengubah fungsi bangunan eksisting menjadi bangunan alternatif yang direncanakan. Yaitu mengubah fungsi Plaza menjadi alternatif hotel tanpa mengubah struktur utamanya. Untuk biaya renovasi hotel terdiri dari :

a. Biaya Konstruksi Renovasi Hotel

Biaya konstruksi renovasi hotel yaitu biaya yang dikeluarkan untuk beberapa item pekerjaan renovasi diantaranya adalah pekerjaan pembongkaran partisi, pekerjaan dinding, pekerjaan kusen, pintu dan jendela, serta pekerjaan finishing. Untuk lebih lengkapnya rincian biaya konstruksi hotel dapat dilihat di lampiran 2. Perhitungan biaya satuan mengacu kepada Harga Satuan Pokok Kerja Surabaya tahun 2015.

b. Jasa Profesi

Untuk biaya jasa profesi diasumsikan sebesar 6% dari biaya konstruksi renovasi hotel.

c. Biaya Interior, Furniture, Toileter dan Lining kamar

Berikut adalah rincian biaya kebutuhan biaya interior, furniture, toileter dan lining :

Tabel 4. 7 Rincian Furniture

Uraian	Harga	Jumlah Unit	Total Biaya
1 set tempat tidur, lemari, dll (+kasur)	Rp 15.000.000	112	Rp 1.680.000.000
Toilet	Rp 3.000.000	112	Rp 336.000.000
Shower	Rp 1.500.000	112	Rp 168.000.000
Wastafel + cermin	Rp 3.000.000	112	Rp 336.000.000
Sprei, selimut, bantal, guling	Rp 1.000.000	112	Rp 112.000.000
Lampu	Rp 500.000	112	Rp 56.000.000
Gorden	Rp 2.000.000	112	Rp 224.000.000
TV	Rp 3.000.000	112	Rp 336.000.000
AC	Rp 3.500.000	112	Rp 392.000.000
Total Biaya Interior, Furniture, Toileter dan Lining			Rp 3.640.000.000

Sumber : Hasil Perhitungan

Rekapitulasi biaya renovasi hotel adalah sebagai berikut :

Tabel 4. 8 Rekapitulasi Renovasi Hotel

URAIAN	UNIT BIAYA	TOTAL BIAYA
A. Biaya Konstruksi Renovasi Hotel		Rp 1.997.302.001
B. Jasa Profesi	6% x A	Rp 119.838.120
C. Biaya Interior, Furniture, Toileter dan Lining Kamar		Rp 3.640.000.000
Total Biaya Renovasi Hotel	B + C+D + E + F	Rp 5.757.140.121

Sumber : Hasil Perhitungan

D. Biaya Investasi

Rekapitulasi biaya investasi adalah penjumlahan dari biaya tanah, nilai bangunan eksisting dan biaya renovasi hotel. Maka biaya investasi dari alternatif hotel adalah sebesar :

$$\begin{aligned}
 \text{Biaya Investasi} &= \text{Biaya Tanah} + \text{Nilai Bangunan Eksisting} + \\
 &\quad \text{Biaya Renovasi Hotel} \\
 &= \text{Rp } 6.847.351.832 + \text{Rp } 36.740.236.800 + \text{Rp } \\
 &\quad 5.757.140.121 \\
 &= \text{Rp } \mathbf{49.344.728.753}
 \end{aligned}$$

4.5.2.3 Perencanaan Pendapatan Hotel

Pendapatan Hotel didapat dari sewa kamar, service charge, dan pendapatan ruang usaha hotel.

a. Pendapatan sewa kamar hotel

Untuk menentukan harga sewa hotel direncanakan berdasarkan masing-masing tipe dari kamar hotel. Terdapat 3 tipe kamar yang nantinya akan diperhitungkan sebagai dasar pendapatan dari sewa.

Tarif sewa kamar didasarkan dari asumsi peneliti dengan membandingkan dengan hotel yang berada di dekat lokasi lahan objek penelitian ini. Tarif sewa kamar dapat dilihat pada tabel 4.9

Tabel 4. 9 Tarif Sewa Kamar Hotel

Kamar	Luas m ²	Jumlah	Tarif/hari
Standart Room	24	62	Rp 200.000
Junior Suite Room	32	36	Rp 375.000
Suite Room	48	14	Rp 400.000

Sumber : Asumsi Penulis

Diasumsikan occupancy rate dari penyewaan kamar berbeda tiap tahunnya dan mengalami kenaikan 5% setiap dua tahun. Maka contoh perhitungan pendapatan sewa kamar hotel per tahun adalah sebagai berikut :

$$\begin{aligned}
 \text{Sewa Kamar} &= \text{Occupancy Rate} \times \text{jumlah kamar} \times \text{tarif sewa} \times \\
 &\quad 30 \text{ hari} \times 12 \text{ bulan} \\
 &= ((60\% \times 62 \times \text{Rp } 200.000) + (60\% \times 36 \times \text{Rp } \\
 &\quad 200.000) + (60\% \times 14 \times \text{Rp } 200.000)) \times 30 \times 12 \\
 &= \text{Rp } 6.804.000.000
 \end{aligned}$$

Detail perhitungan pendapatan sewa kamar hotel dapat dilihat di lampiran 3.

b. Pendapatan Ruang Usaha Hotel

Berikut adalah beberapa ruang usaha hotel beserta pendapatan per harinya :

Tabel 4. 10 Pendapatan Ruang Usaha Hotel

Uraian	Luas (m ²)	Pendapatan per Hari
Ruang Seminar	128	Rp 1.500.000
Meeting Room	64	Rp 400.000
Restaurant	192	Rp 3.000.000
Ballroom	1152	Rp 20.000.000

Sumber : Hasil Perhitungan

Maka contoh perhitungan pendapatan ruang usaha hotel per tahun adalah sebagai berikut :

$$\begin{aligned}
 \text{Ruang Usaha Hotel} &= \text{Occupancy Rate} \times \text{Pendapatan per hari} \times 30 \text{ hari} \times 12 \text{ bulan} \\
 &= ((60\% \times 1,500,000 \times 30) + (60\% \times 400,000 \times 30) + (60\% \times 3,000,000 \times 30) + (60\% \times 20,000,000 \times 30)) \times 12 \\
 &= \text{Rp } 5.378.400.000
 \end{aligned}$$

Detail perhitungan pendapatan ruang usaha hotel dapat dilihat di lampiran 4.

c. Pendapatan Service Charge

Pendapatan *service charge* diasumsikan 25% dari harga sewa kamar hotel (Juwana, 2005). Sehingga contoh perhitungan pendapatan *service charge* sebagai berikut :

$$\begin{aligned}
 \text{Service Charge} &= 25\% \times \text{Pendapatan Sewa Kamar} \\
 &= 25\% \times \text{Rp } 6.804.000.000 \\
 &= \text{Rp } 1.701.000.000
 \end{aligned}$$

Detail perhitungan pendapatan *service charge* hotel dapat dilihat di lampiran 5.

d. Total Pendapatan Hotel

Pendapatan hotel adalah penjumlahan pendapatan sewa kamar, pendapatan ruang usaha hotel dan *service charge*. Sehingga contoh perhitungan total pendapatan adalah sebagai berikut :

$$\begin{aligned}
 \text{Total Pendapatan} &= \text{Pendapatan Sewa Kamar} + \text{Pendapatan ruang usaha hotel} + \text{Service Charge} \\
 &= \text{Rp } 6.804.000.000 + \text{Rp } 5.378.400.000 + \text{Rp } 1.701.000.000 \\
 &= \text{Rp } 13.883.400.000
 \end{aligned}$$

Rekapitulasi perhitungan secara lengkap dapat dilihat pada lampiran 6.

4.5.2.4 Perencanaan Biaya Operasional

Biaya operasional adalah biaya pengeluaran yang terdiri dari air, listrik dan gaji pegawai.

A. Biaya Air

Untuk kebutuhan biaya air hotel cukup besar. Kebutuhan air dalam sehari pada hotel sebesar 185 liter - 225 liter per orang (Juwana, 2005). Untuk hotel tiap penghuni kamar diasumsikan 2 orang dan untuk sewa ruang fasilitas hotel seluruhnya maupun pegawai hotel dalam penggunaan toilet (kloset dengan tangki pengglontor 500 orang dan wastafel 200 orang). Penggunaan kloset dengan tangki glontor dalam satu kali pemakaian menghabiskan air 13 liter – 15 liter, diasumsikan dalam satu pemakaian menghabiskan 13 liter. Sedangkan untuk penggunaan wastafel dapat menghabiskan 3 liter. Berikut adalah kebutuhan air per tahun dapat dilihat pada tabel :

Tabel 4. 11 Kebutuhan Air

Uraian	Jumlah Pengguna	Kebutuhan Air (m ³)	Kebutuhan Per Tahun (m ³)
Kamar	224	0,225	14515,2
Wastafel	100	0,003	86,4
Kloset	50	0,013	187,2

Sumber : Hasil Perhitungan

Untuk menghitung biaya air juga dikalikan dengan occupancy rate yang berbeda tiap tahun. Tarif kebutuhan air per m³ berdasarkan tariff yang dikeluarkan oleh PDAM Lamongan. diasumsikan tarif naik tiap 5 tahun sebesar 5%. Berikut contoh perhitungan biaya kebutuhan air :

Biaya Air = Occupancy Rate x Jumlah Pengguna x Kebutuhan Air x Tarif x 30 hari x 12 bulan

$$\begin{aligned}
 &= ((60\% \times 224 \times 0.225) + (60\% \times 100 \times 0.003) + \\
 &\quad (60\% \times 50 \times 0.013)) \times 2500 \times 30 \times 12 \\
 &= \text{Rp } 27.729.000
 \end{aligned}$$

Detail perhitungan biaya air hotel dapat dilihat di lampiran 7.

B. Biaya Listrik

Menurut Juwana (2005), kebutuhan listrik dapat dihitung melalui pendekatan luasan bangunan seperti pada Tabel 4.12 berikut ini :

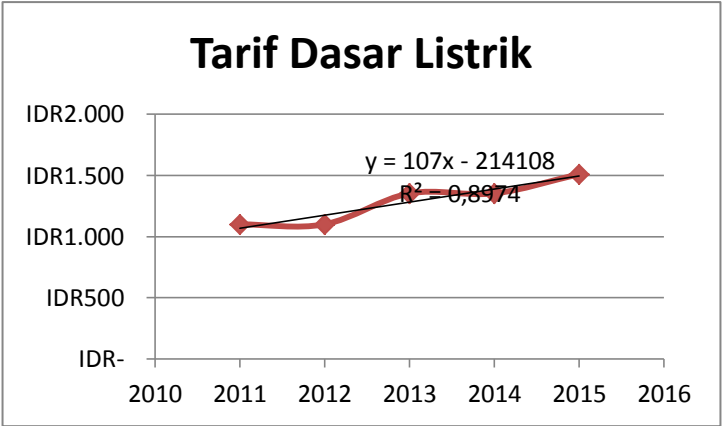
Tabel 4. 12 Kebutuhan Listrik per m² Bangunan

Fungsi Bangunan	Kebutuhan per tahun (kWh/m²)
Hotel	246
Kantor	332
Pertokoan	307
Rumah Sakit	382

Sumber : Juwana, 2005

Berdasarkan tarif dasar listrik yang dikeluarkan PT. PLN, besarnya tarif dasar listrik mengalami kenaikan yang tidak menentu tiap tahunnya. Data yang diperoleh pada tahun 2011 dan 2012 sebesar Rp 1.100 sedangkan pada tahun 2013 dan 2014 tetapi pada tahun 2014 mengalami kenaikan menjadi Rp 1.352 dan pada tahun 2015 mengalami kenaikan lagi menjadi Rp 1.509

Dari keterangan tersebut dapat diperkirakan TDL pada tahun berikutnya dengan menggunakan persamaan linier yang telah diregresi seperti dalam Gambar 4.4, sehingga didapatkan perkiraan TDL seperti pada Tabel 4.12.



Gambar 4. 11 Grafik Regresi TDL
(Sumber : Hasil Perhitungan)

Tabel 4. 13 Perkiraan Tarif Dasar Listrik

Tahun	TDL (Rp)
2016	Rp 1.604
2017	Rp 1.711
2018	Rp 1.818
2019	Rp 1.925
2020	Rp 2.032
2021	Rp 2.139
2022	Rp 2.246
2023	Rp 2.353
2024	Rp 2.460
2025	Rp 2.567
2026	Rp 2.674

Sumber : Hasil Perhitungan

Luas operasional dari penggunaan listrik hotel dipengaruhi oleh occupancy rate yang besarnya berbeda tiap tahun dikalikan luas netto ditambah dengan luas non kamar. Contoh perhitungan luas operasional hotel adalah sebagai berikut :

$$\begin{aligned}
 &= (60\% \times \text{Luas netto hotel}) + (\text{Luas bruto} - \text{Luas netto hotel}) \\
 &= (80\% \times 5.136 \text{ m}^2) + (8.832 \text{ m}^2 - 5.136 \text{ m}^2) \\
 &= 6.777,6 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

Pengeluaran biaya listrik hotel per tahun diperoleh dari perhitungan kebutuhan listrik hotel sesuai pada Tabel 4.11. Sehingga besarnya biaya listrik pada tahun pertama yaitu :

$$\begin{aligned}
 &= 246 \text{ kWh/m}^2 \times \text{Luas operasional} \times \text{TDL} \\
 &= 246 \text{ kWh/m}^2 \times 6.777 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 1.711 \\
 &= \text{Rp } 2.852.732.506
 \end{aligned}$$

Nilai tersebut akan berubah setiap tahun sesuai Tarif Dasar Listrik yang telah diregresi. Detail perhitungan biaya listrik hotel dapat dilihat di lampiran 8.

C. Gaji Pegawai

Besarnya gaji pegawai berdasarkan dari jabatan, pegawai terdiri dari :

1 General Manager	@ Rp 7.500.000
3 Manager	@ Rp 6.000.000
35 staff	@ Rp 1.500.000

Tabel 4. 14 Perincian gaji pegawai hotel

Uraian	Jumlah	Upah/Bulan	Total Gaji Per/Tahun
General Manager	1	Rp 7.500,000	Rp 90.000.000
Manager	3	Rp 6.000,000	Rp 216.000.000
Staff	35	Rp 1.500,000	Rp 630.000.000
Total			Rp 936.000.000

Sumber : Hasil Perhitungan

Diasumsikan gaji pegawai mengalami kenaikan sebesar 10% tiap tahunnya. Untuk rincian total biaya operasional dapat dilihat pada lampiran 10.

4.5.2.5 Perencanaan Aliran Kas Hotel

Perencanaan aliran kas bertujuan untuk mengetahui selisih dari arus kas masuk dan arus kas keluar yang telah diperhitungkan sebelumnya yang akan menghasilkan pendapatan bersih. Untuk biaya investasi berasal dari modal sendiri.

Direncanakan besarnya tingkat pengembalian yang diharapkan diasumsikan sama dengan MARR (Minimum Attractive Rate of Return). Besarnya nilai MARR yaitu rata-rata tingkat suku bunga bank \pm nilai resiko yang diterima. Tingkat suku bunga rata-rata sebesar 6.12% sesuai pada Tabel 4.14. Besarnya nilai resiko diasumsikan sama dengan tingkat suku bunga bank. Sehingga nilai MARR diperoleh dari 2 kali rata-rata tingkat suku bunga bank yaitu $2 \times 6.12\% = 12.24\%$.

Tabel 4. 15 Tingkat Suku Bunga Bank

Bank	% (1 tahun)
Bank BCA	5
Bank Mandiri	7.38
CitiBank	6.09
Bank BRI	6.63
Bank BTN	5.5
Rata-rata	6.12

Sumber : Website pusat data bank

Direncanakan besarnya nilai sisa bangunan di akhir investasi sebagai berikut :

$$\text{Nilai Sisa} = \frac{\text{Umur Efektif Bangunan}}{\text{Umur Manfaat Bangunan}} \times \text{Biaya pembangunan baru}$$

$$\begin{aligned} \text{Nilai Sisa} &= \frac{24}{34} \times \text{Rp } 43.223.808.000 \\ &= \text{Rp } 30.510.923.294 \end{aligned}$$

Untuk detail perencanaan aliran kas dapat dilihat pada lampiran 11. Berdasarkan pada lampiran, diperoleh Net Present Value (NPV) pada alternatif bangunan hotel sebesar Rp 45.915.741.377 (layak untuk digunakan)

4.5.3 Aspek Finansial Perkantoran

Analisa aspek finansial pada alternatif perkantoran digunakan untuk estimasi biaya dalam perencanaan alternatif tersebut. Dalam analisa aspek finansial perkantoran yang akan dibahas adalah perencanaan bangunan perkantoran itu sendiri, mengidentifikasi biaya investasi, biaya pendapatan yaitu dari harga sewa perkantoran, *service charge* dan biaya operasional, mengidentifikasi aliran kas serta memperhitungkan Net Present Value (NPV).

4.5.3.1 Perencanaan Bangunan Perkantoran

Dalam merencanakan bangunan perkantoran perlu untuk menentukan klasifikasi perkantoran yang akan dibangun terlebih dahulu, lalu menentukan bagian-bagian dari perkantoran itu sendiri.

A. Klasifikasi Perkantoran

Pada alternatif perkantoran, direncanakan terdapat beberapa type ruang kantor dengan luas yang berbeda-beda. Klasifikasi type perkantoran yang akan direncanakan adalah sebagai berikut :

Tabel 4. 16 Klasifikasi Ruang Perkantoran

Uraian	Luas (m ²)	Jumlah	Total Luas
Type 1	48	6	288
Type 2	64	6	384
Type 3	72	2	144
Type 4	96	8	768
Total		22	1584

Sumber : Asumsi Penulis

Dari pembagian type ruangan perkantoran tersebut dapat diperoleh luasan komersil, luasan fasilitas gedung dan luasan pelengkap dimana rinciannya dapat dilihat pada tabel 4.17

Tabel 4. 17 Luasan Komersil Perkantoran

Lantai	Luasan Komersial (m ²)	Fasilitas Gedung (m ²)	Fasilitas Pelengkap (m ²)	Total (m ²)
Lantai Dasar	1424	1572	460	3456
Lantai 1	1584	632	472	2688
Lantai 2	1584	632	472	2688

Sumber : Asumsi Penulis

Untuk denah perencanaan tata ruang perkantoran dapat dilihat di lampiran.

4.5.3.2 Perencanaan Biaya Investasi Perkantoran

Biaya investasi perkantoran diperhitungkan dengan melakukan pendekatan perencanaan biaya secara kasar. Karena pada penelitian ini tidak direncanakan biaya detail desain perencanaannya. Rencana biaya investasi pada alternatif perkantoran ini adalah sebagai berikut :

A. Biaya Tanah

Untuk menghitung biaya tanah pada objek penelitian digunakan metode Perbandingan Data Pasar. Pada metode ini digunakan empat data lahan sebagai pembanding dengan karakteristik yang sama dengan objek penelitian yang dinilai, tetapi dengan waktu transaksi berbeda-beda. Pada metode ini parameter yang disesuaikan adalah luas lahan, lokasi lahan, status tanah, lebar jalan, dan akses menuju lokasi. Tabel perhitungan dapat dilihat di lampiran 1.

Dari perhitungan tersebut di dapat harga lahan per m² objek penelitian adalah Rp 1.028.749. Maka biaya tanah :

$$\begin{aligned}
 \text{Biaya tanah} &= \text{Harga lahan per m}^2 \times \text{luas lahan objek penelitian} \\
 &= \text{Rp } 1.028.749 \times 6.656 \text{ m}^2 \\
 &= \text{Rp } \mathbf{6.847.351.832}
 \end{aligned}$$

B. Nilai Bangunan Eksisting

Dari perhitungan nilai bangunan eksisting pada sub bab 4.5.1 diperoleh nilai bangunan eksisting sebesar Rp 36.740.236.800

C. Biaya Renovasi Perkantoran

Perhitungan biaya renovasi digunakan untuk memperkirakan biaya yang dikeluarkan untuk mengubah fungsi bangunan eksisting menjadi bangunan alternatif yang direncanakan. Yaitu mengubah fungsi Plaza menjadi alternatif perkantoran tanpa mengubah struktur utamanya. Untuk biaya renovasi perkantoran terdiri dari :

a. Biaya Konstruksi Renovasi Perkantoran

Biaya konstruksi renovasi perkantoran yaitu biaya yang dikeluarkan untuk beberapa item pekerjaan renovasi diantaranya adalah pekerjaan pembongkaran partisi eksisting, pekerjaan Partisi Double GRC 6 mm + rangka hollow dan pekerjaan pintu aluminium perkantoran. Untuk lebih lengkapnya rincian biaya konstruksi perkantoran dapat dilihat di lampiran 12. Perhitungan biaya satuan mengacu kepada Harga Satuan Pokok Kerja Surabaya tahun 2015.

b. Jasa Profesi

Untuk biaya jasa profesi diasumsikan sebesar 6% dari biaya konstruksi renovasi perkantoran.

c. Biaya lain-lain

Diestimasi untuk biaya lain-lain adalah sebesar Rp 15.000.000

Rekapitulasi biaya renovasi perkantoran adalah sebagai berikut :

Tabel 4. 18 Rekapitulasi Renovasi Perkantoran

URAIAN	UNIT BIAYA	TOTAL BIAYA
A. Biaya Konstruksi Renovasi Perkantoran		Rp 1.182.335.220
B. Jasa Profesi	6% x A	Rp 70.940.113
C. Biaya Lain-lain		Rp 15.000.000
Total Biaya Renovasi Perkantoran	A+B+C	Rp 1.268.275.333

Sumber : Hasil Perhitungan

D. Biaya Investasi

Rekapitulasi biaya investasi adalah penjumlahan dari biaya tanah, nilai bangunan eksisting dan biaya renovasi perkantoran. Maka biaya investasi dari alternatif perkantoran adalah sebesar :

$$\begin{aligned}
 \text{Biaya Investasi} &= \text{Biaya Tanah} + \text{Nilai Bangunan Eksisting} + \\
 &\quad \text{Biaya Renovasi Perkantoran} \\
 &= \text{Rp } 6.847.351.832 + \text{Rp } 36.740.236.800 + \text{Rp } \\
 &\quad 1.268.275.333 \\
 &= \text{Rp } \mathbf{44.855.863.965}
 \end{aligned}$$

4.5.3.3 Perencanaan Pendapatan Perkantoran

Pendapatan Perkantoran didapat dari sewa luasan komersil perkantoran per m².

a. Pendapatan Perkantoran

Untuk menentukan harga sewa perkantoran direncanakan berdasarkan luasan komersil yang dapat disewakan.

Tarif sewa perkantoran didasarkan dari asumsi peneliti dengan membandingkan dengan tarif perkantoran yang berada di dekat lokasi lahan objek penelitian ini. Luasan komersil dan tarif sewa perkantoran dapat dilihat pada tabel 4.19

Tabel 4. 19 Tarif Sewa Perkantoran

Lantai	Luasan Komersial (m ²)	Harga/ m ² /bulan
Lantai Dasar	1424	Rp 160.000
Lantai 1	1584	Rp 150.000
Lantai 2	1584	Rp 140.000
Total	4592	

Sumber : Asumsi Penulis

Diasumsikan *occupancy rate* dari penyewaan perkantoran berbeda tiap tahunnya dan mengalami kenaikan 5% setiap tiga tahun. Sedangkan untuk tarif diasumsikan naik sebesar Rp 20.000 setiap dua tahun. Maka contoh perhitungan pendapatan sewa luasan komersil perkantoran per tahun adalah sebagai berikut :

$$\begin{aligned}
 \text{Sewa Perkantoran} &= \text{Occupancy Rate} \times \text{luasan komersil} \times \text{tarif} \\
 &\quad \text{sewa} \times 30 \text{ hari} \times 12 \text{ bulan} \\
 &= ((70\% \times 1424 \times \text{Rp } 160.000) + (70\% \times \\
 &\quad 1584 \times \text{Rp } 155.000) + (70\% \times 1584 \times \text{Rp } \\
 &\quad 140.000)) \times 30 \times 12 \\
 &= \text{Rp } 5.772.480.000
 \end{aligned}$$

detail perhitungan pendapatan sewa perkantoran dapat dilihat di lampiran 13.

b. Pendapatan Service Charge

Pendapatan *service charge* diasumsikan 25% dari harga sewa kamar perkantoran (Juwana, 2005). Sehingga contoh perhitungan pendapatan *service charge* sebagai berikut :

$$\begin{aligned}
 \text{Service Charge} &= 25\% \times \text{Pendapatan Sewa Perkantoran} \\
 &= 25\% \times \text{Rp } 5.772.480.000 \\
 &= \text{Rp } 1.443.120.000
 \end{aligned}$$

Detail perhitungan pendapatan *service charge* perkantoran dapat dilihat di lampiran 14.

c. Total Pendapatan

Pendapatan perkantoran adalah penjumlahan pendapatan sewa perkantoran dan *service charge*. Sehingga contoh perhitungan total pendapatan adalah sebagai berikut :

$$\begin{aligned}\text{Total Pendapatan} &= \text{Pendapatan Sewa} + \text{Service Charge} \\ &= \text{Rp } 5.772.480.000 + \text{Rp } 1.443.120.000 \\ &= \text{Rp } 7.215.600.000\end{aligned}$$

Rekapitulasi perhitungan secara lengkap dapat dilihat pada lampiran 15.

4.5.3.4 Perencanaan Biaya Operasional

Biaya operasional pada alternatif perkantoran yang terdiri dari biaya listrik, biaya air dan biaya perawatan diasumsikan sebesar 25% dari total pendapatan. Maka contoh perhitungan total biaya operasional adalah sebagai berikut :

$$\begin{aligned}\text{Biaya Operasional} &= 25\% \times \text{Pendapatan Perkantoran} \\ &= 25\% \times \text{Rp } 7.215.600.000 \\ &= \text{Rp } 1.803.900.000\end{aligned}$$

Detail perhitungan pendapatan operasional perkantoran dapat dilihat di lampiran 16.

4.5.3.5 Perencanaan Aliran Kas Perkantoran

Perencanaan aliran kas bertujuan untuk mengetahui selisih dari arus kas masuk dan arus kas keluar yang telah diperhitungkan sebelumnya yang akan menghasilkan pendapatan bersih. Untuk biaya investasi berasal dari modal sendiri.

Direncanakan besarnya tingkat pengembalian yang diharapkan diasumsikan sama dengan MARR (Minimum Attractive Rate of Return). Besarnya nilai MARR yaitu rata-rata tingkat suku bunga bank \pm nilai resiko yang diterima. Tingkat suku bunga rata-rata sebesar 6.12% sesuai pada Tabel 4.20.

Besarnya nilai resiko diasumsikan sama dengan tingkat suku bunga bank. Sehingga nilai MARR diperoleh dari 2 kali rata-rata tingkat suku bunga bank yaitu $2 \times 6.12\% = 12.24\%$. Tabel rata-rata tingkat suku bunga bank sama dengan tabel 4.15

Direncanakan besarnya nilai sisa bangunan di akhir investasi sebagai berikut :

$$\text{Nilai Sisa} = \frac{\text{Umur Efektif Bangunan}}{\text{Umur Manfaat Bangunan}} \times \text{Biaya pembangunan baru}$$

$$\begin{aligned}\text{Nilai Sisa} &= \frac{24}{34} \times \text{Rp } 43.223.808.000 \\ &= \text{Rp } 30.510.923.294,12\end{aligned}$$

Untuk detail perencanaan aliran kas dapat dilihat pada lampiran 17. Berdasarkan pada lampiran, diperoleh Net Present Value (NPV) pada alternatif bangunan perkantoran sebesar Rp 3.994.383.371 (layak untuk digunakan)

4.5.4 Aspek Finansial Pertokoan

Analisa aspek finansial pada alternatif pertokoan digunakan untuk estimasi biaya dalam perencanaan alternatif tersebut. Dalam analisa aspek finansial pertokoan yang akan dibahas adalah perencanaan bangunan pertokoan itu sendiri, mengidentifikasi biaya investasi, biaya pendapatan yaitu dari harga sewa luasan komersil pertokoan, *service charge* dan biaya operasional, mengidentifikasi, aliran kas serta memperhitungkan Net Present Value (NPV).

4.5.4.1 Perencanaan Bangunan Pertokoan

Pada perencanaan alternatif pertotokoan ini perlu untuk menentukan klasifikasi type stan dan luasan yang akan dibangun terlebih dahulu.

A. Klasifikasi Pertokoan

Pada alternatif pertokoan, direncanakan akan menggunakan stan-stan eksisting dari Lamongan Plaza dengan sedikit renovasi

dan melakukan penambahan terhadap jumlah stan yang ada. Terdapat beberapa type stan dengan luas yang berbeda-beda. Pembagian untuk luasan stan dan luasan komersil lain pada objek penelitian dapat dilihat pada tabel :

Tabel 4. 20 Luasan Pembagian Stan

Lantai	Luas/stan (m ²)		Jumlah stan		Luas Komersil Lain (m ²)	Total
Dasar	8	12	19	77	256	1332
Lantai 1	8	12	34	100		1472
Lantai 2		12		123		1476

Sumber : Asumsi Penulis

Dari pembagian klasifikasi stan di atas, dapat diperoleh luasan komersil, luasan fasilitas gedung dan luasan pelengkap dimana rinciannya dapat dilihat pada tabel 4.21

Tabel 4. 21 Rincian Pembagian Luasan Pertokoan

Lantai	Luasan Komersial (m ²)	Fasilitas Gedung (m ²)	Fasilitas Pelengkap (m ²)	Total (m ²)
Lantai Dasar	1332	1204	920	3456
Lantai 1	1472	1172	44	2688
Lantai 2	1476	1172	40	2688

Sumber : Asumsi Penulis

Denah perencanaan alternatif pertokoan dapat dilihat pada lampiran.

4.5.4.2 Perencanaan Biaya Investasi Pertokoan

Biaya investasi pertokoan diperhitungkan dengan melakukan pendekatan perencanaan biaya secara kasar. Karena pada penelitian ini tidak direncanakan biaya detail desain

perencanaannya. Rencana biaya investasi pada alternatif pertokoan ini adalah sebagai berikut :

A. Biaya Tanah

Untuk menghitung biaya tanah pada objek penelitian digunakan metode Perbandingan Data Pasar. Pada metode ini digunakan empat data lahan sebagai pembandingan dengan karakteristik yang sama dengan objek penelitian yang dinilai, tetapi dengan waktu transaksi berbeda-beda. Pada metode ini parameter yang disesuaikan adalah luas lahan, lokasi lahan, status tanah, lebar jalan, dan akses menuju lokasi. Tabel perhitungan dapat dilihat di lampiran.

Dari perhitungan tersebut di dapat harga lahan per m² objek penelitian adalah Rp 1.028.749. Maka biaya tanah :

$$\begin{aligned}\text{Biaya tanah} &= \text{Harga lahan per m}^2 \times \text{luas lahan objek penelitian} \\ &= \text{Rp } 1.028.749 \times 6.656 \text{ m}^2 \\ &= \text{Rp } 6.847.351.832\end{aligned}$$

B. Nilai Bangunan Eksisting

Dari perhitungan nilai bangunan eksisting pada sub bab 4.5.1 diperoleh nilai bangunan eksisting sebesar Rp 36.740.236.800

C. Biaya Renovasi Pertokoan

Perhitungan biaya renovasi digunakan untuk memperkirakan biaya yang digunakan untuk memfungsikan kembali stan-stan eksisting dan juga menambahkan jumlah stan baru.

a. Biaya Konstruksi Renovasi Pertokoan

Biaya konstruksi renovasi pertokoan yaitu biaya yang dikeluarkan untuk beberapa item pekerjaan renovasi diantaranya adalah pekerjaan pembongkaran partisi eksisting dan pekerjaan Partisi Double GRC 6mm + rangka hollow. Untuk lebih lengkapnya rincian biaya konstruksi pertokoan dapat dilihat di lampiran 18. Perhitungan biaya satuan mengacu kepada Harga Satuan Pokok Kerja Surabaya tahun 2015.

b. Jasa Profesi

Untuk biaya jasa profesi diasumsikan sebesar 6% dari biaya konstruksi renovasi pertokoan.

c. Biaya lain-lain

Diestimasi untuk biaya lain-lain adalah sebesar Rp 10.000.000

Rekapitulasi biaya renovasi pertokoan adalah sebagai berikut :

Tabel 4. 22 Rekapitulasi Renovasi Pertokoan

URAIAN	UNIT BIAYA	TOTAL BIAYA
A. Biaya Konstruksi Renovasi Pertokoan		Rp 1.048.898.080
B. Jasa Profesi	6% x A	Rp 62.933.885
C. Biaya Lain-lain		Rp 10.000.000
Total Biaya Renovasi Pertokoan	A+B+C	Rp 1.121.831.965

Sumber : Hasil Perhitungan

D. Biaya Investasi

Rekapitulasi biaya investasi adalah penjumlahan dari biaya tanah, nilai bangunan eksisting dan biaya renovasi pertokoan. Maka biaya investasi dari alternatif pertokoan adalah sebesar :

$$\begin{aligned}
 \text{Biaya Investasi} &= \text{Biaya Tanah} + \text{Nilai Bangunan Eksisting} + \\
 &\quad \text{Biaya Renovasi Pertokoan} \\
 &= \text{Rp } 6.847.351.832 + \text{Rp } 36.740.236.800 + \text{Rp } \\
 &\quad 1.121.831.965 \\
 &= \text{Rp } \mathbf{44.709.420.596}
 \end{aligned}$$

4.5.4.3 Perencanaan Pendapatan Pertokoan

Pendapatan pertokoan didapat dari sewa luasan komersil pertokoan per m².

a. Pendapatan Pertokoan

Untuk menentukan harga sewa pertokoan direncanakan berdasarkan luasan komersil yang dapat disewakan.

Tarif sewa pertokoan didasarkan dari asumsi peneliti dengan membandingkan dengan tarif pertokoan yang berada di dekat lokasi lahan objek penelitian ini. Luasan komersil dan tarif sewa perkantoran dapat dilihat pada tabel 4.23

Tabel 4. 23 Tarif Sewa Stan Pertokoan

Lantai	Luasan Komersial (m ²)	Harga/ m ² /bulan
Lantai Dasar	1332	Rp 100.000
Lantai 1	1472	Rp 95.000
Lantai 2	1476	Rp 90.000
Total	4280	Rp 285.000

Sumber : Asumsi Penulis

Diasumsikan occupancy rate dari penyewaan pertokoan berbeda tiap tahunnya dan mengalami kenaikan 5% setiap tiga tahun. Sedangkan untuk tarif diasumsikan naik sebesar Rp 15.000 setiap dua tahun. Maka contoh perhitungan pendapatan sewa luasan komersil perkantoran per tahun adalah sebagai berikut :

$$\begin{aligned}
 \text{Sewa Pertokoan} &= \text{Occupancy Rate} \times \text{luasan komersil} \times \text{tarif} \\
 &\quad \text{sewa} \times 30 \text{ hari} \times 12 \text{ bulan} \\
 &= ((70\% \times 1332 \times \text{Rp } 100.000) + (70\% \times \\
 &\quad 1472 \times \text{Rp } 95.000) + (70\% \times 1476 \times \text{Rp } \\
 &\quad 90.000)) \times 30 \times 12 \\
 &= \text{Rp } 3.409.392.000
 \end{aligned}$$

Detail perhitungan pendapatan sewa pertokoan dapat dilihat di lampiran 19.

b. Pendapatan Service Charge

Pendapatan *service charge* diasumsikan 20% dari harga sewa kamar pertokoan (Juwana, 2005). Sehingga contoh perhitungan pendapatan *service charge* sebagai berikut :

$$\begin{aligned}\text{Service Charge} &= 20\% \times \text{Pendapatan Sewa Pertokoan} \\ &= 20\% \times \text{Rp } 3.409.392.000 \\ &= \text{Rp } 681.878.400\end{aligned}$$

Detail perhitungan pendapatan *service charge* pertokoan dapat dilihat di lampiran 20.

c. Total Pendapatan Pertokoan

Pendapatan pertokoan adalah penjumlahan pendapatan sewa kamar dan *service charge*. Sehingga contoh perhitungan total pendapatan adalah sebagai berikut :

$$\begin{aligned}\text{Total Pendapatan} &= \text{Pendapatan Sewa} + \text{Service Charge} \\ &= \text{Rp } 3.409.392.000 + \text{Rp } 681.878.400 \\ &= \text{Rp } 4.091.270.400\end{aligned}$$

Rekapitulasi perhitungan secara lengkap dapat dilihat pada lampiran 21.

4.5.4.4 Perencanaan Biaya Operasional Pertokoan

Biaya operasional pada alternatif pertokoan yang terdiri dari biaya listrik, biaya air dan biaya perawatan diasumsikan sebesar 16% dari total pendapatan. Maka contoh perhitungan total biaya operasional adalah sebagai berikut :

$$\begin{aligned}\text{Biaya Operasional} &= 16\% \times \text{Pendapatan Pertokoan} \\ &= 16\% \times \text{Rp } 4.091.270.400 \\ &= \text{Rp } 654.603.264\end{aligned}$$

Detail perhitungan biaya operasional pertokoan dapat dilihat di lampiran 22.

4.5.4.5 Perencanaan Aliran Kas Pertokoan

Perencanaan aliran kas bertujuan untuk mengetahui selisih dari arus kas masuk dan arus kas keluar yang telah diperhitungkan sebelumnya yang akan menghasilkan pendapatan bersih. Untuk biaya investasi berasal dari modal sendiri.

Direncanakan besarnya tingkat pengembalian yang diharapkan diasumsikan sama dengan MARR (*Minimum Attractive Rate of Return*). Besarnya nilai MARR yaitu rata-rata tingkat suku bunga bank \pm nilai resiko yang diterima. Tingkat suku bunga rata-rata sebesar 6.12% sesuai pada Tabel 4.26. Besarnya nilai resiko diasumsikan sama dengan tingkat suku bunga bank. Sehingga nilai MARR diperoleh dari 2 kali rata-rata tingkat suku bunga bank yaitu $2 \times 6.12\% = 12.24\%$.

Direncanakan besarnya nilai sisa bangunan di akhir investasi sebagai berikut :

$$\text{Nilai Sisa} = \frac{\text{Umur Efektif Bangunan}}{\text{Umur Manfaat Bangunan}} \times \text{Biaya pembangunan baru}$$

$$\begin{aligned} \text{Nilai Sisa} &= \frac{24}{34} \times \text{Rp } 43.223.808.000 \\ &= \text{Rp } 30.510.923.294,12 \end{aligned}$$

Untuk detail perencanaan aliran kas dapat dilihat pada lampiran 23. Berdasarkan pada lampiran, diperoleh Net Present Value (NPV) pada alternatif bangunan pertokoan sebesar Rp Rp (10.726.915.571) (tidak layak untuk digunakan)

4.5.5 Kesimpulan Analisa Aspek Finansial

Dari analisa kelayakan secara finansial dari masing-masing alternatif, terdapat dua alternatif yang layak digunakan yaitu alternatif hotel dengan NPV sebesar Rp 46.336.911.913 dan alternatif perkantoran dengan NPV sebesar Rp 3.994.383.371. Alternatif yang layak secara finansial kemudian dianalisa produktifitas maksimum untuk mencari nilai lahan tertinggi dari masing-masing alternatif. Kesimpulan analisa aspek finansial dapat dilihat pada tabel

Tabel 4. 24 Kesimpulan Analisa Aspek Finansial

Uraian	Alternatif		
	Hotel	Perkantoran	Pertokoan
Investasi	Rp 49.344.728.753	Rp 44.855.863.965	Rp 44.709.420.596
Pendapatan	Rp 13.883.400.000	Rp 7.215.600.000	Rp 4.091.270.400
Pengeluaran	Rp 4.318.899.193	Rp 1.803.900.000	Rp 654.603.264
NPV	Rp 46.336.911.913	Rp 3.994.383.371	Rp (10.726.915.571)
Pengujian	Layak	Layak	Tidak Layak

Sumber : Hasil Perhitungan

4.6 Analisa Produktifitas Maksimum

Alternatif yang layak secara legal, fisik, dan finansial, akan dianalisa produktifitas maksimum. Analisa produktifitas maksimum bertujuan untuk mencari nilai lahan dari masing-masing alternatif.

Dimana dalam analisa ini, menentukan nilai lahan yang dibangun dengan menggunakan batasan dan asumsi. Batasan dan asumsi yang digunakan adalah :

1. Nilai pasar bangunan diasumsikan sama seperti dengan nilai bangunan eksisting yaitu Lamongan Plaza.
2. Nilai properti dihitung dari jumlah pendapatan dimassa yang akan datang yang telah didiskon faktorkan menjadi nilai massa sekarang.
3. Besarnya tingkat kapitalisasi atau *cap rate* diperoleh dari besarnya penjumlahan antara *safe rate* yaitu rata-rata tingkat suku bunga bank dan faktor penyesuaian. Faktor penyesuaian direncanakan sebesar 6%. Maka *cap rate* sebesar $6.12\% + 6\% = 12.12\%$

4.6.1 Analisa Produktifitas Hotel

Nilai pasar bangunan eksisting Lamongan Plaza adalah nilai membangun baru Lamongan Plaza dikurangi penyusutan. Nilai membangun baru Lamongan Plaza yakni sebesar Rp 43.223.808.000. Sedangkan nilai penyusutan bangunan tersebut sebesar Rp 6.483.571.200 dengan asumsi umur manfaat bangunan

adalah 40 tahun dan umur efektifnya adalah 6 tahun. Maka nilai pasar bangunan eksisting adalah sebesar Rp 36.740.236.800

Nilai properti Hotel di dapat dari pendekatan pendapatan masa depan yang dihitung di masa sekarang (*present value*). Terminal value adalah *Net Operating Income (NOI)* di akhir investasi dibagi dengan *cap rate* di dapat hasil sebesar Rp 230.750.692.644. Discounted factor diasumsikan sama dengan nilai MARR yaitu sebesar 12,24%. Maka didapat nilai sebesar Rp 158.788.091.560 (lampiran 24).

Nilai pasar lahan diperoleh dari mengurangi nilai properti dan nilai bangunan. Adapun perhitungan nilai pasar pada tabel 4.25

Tabel 4. 25 Perhitungan Nilai Lahan Hotel

No	Uraian	Nilai	Keterangan
1	Nilai Properti	Rp 158.788.091.560	
2	Nilai Pasar Bangunan	Rp 36.740.236.800	
3	Nilai Lahan (16.200 m ²)	Rp 122.047.854.760	(3) = (1) - (2)
4	Nilai Lahan per m ²	Rp 7.533.818	(4) = (3) / 16.200 m ²

Sumber : Hasil Perhitungan

Berdasarkan perhitungan diatas, dapat diketahui bahwa nilai lahan dengan bangunan diatasnya berupa bangunan hotel sebesar Rp 7.533.818. Maka nilai pasar lahan pada penggunaan lahan Lamongan Plaza berupa bangunan hotel sebesar Rp 7.533.818 per m² atau dibulatkan menjadi Rp 7.550.000 per m².

4.6.2 Analisa Produktifitas Perkantoran

Menghitung nilai pasar bangunan eksisting Lamongan Plaza menggunakan cara yang sama pada perhitungan produktifitas maksimum Hotel (sub bab 4.6.1). Maka nilai pasar bangunan eksisting adalah sebesar Rp 36.740.236.800

Nilai properti Perkantoran di dapat dari pendekatan pendapatan masa depan yang dihitung di masa sekarang (*present value*). Besarnya *cap rate* didapat dari penjumlahan *safe rate*

sebesar 6.12% dan faktor penyesuaian yang diasumsikan sebesar 6% sehingga *cap rate* sebesar 12.12%. Terminal value adalah *Net Operating Income (NOI)* di akhir investasi dibagi dengan *cap rate* di dapat hasil sebesar Rp 83.203.217.822. Discounted factor diasumsikan sama dengan nilai MARR yaitu sebesar 12,24%. Maka didapat nilai properti sebesar Rp 65.456.457.521 (lampiran 25).

Nilai pasar lahan diperoleh dari mengurangkan nilai properti dan nilai bangunan. Adapun perhitungan nilai pasar pada tabel 4.26

Tabel 4. 26 Perhitungan Nilai Lahan Perkantoran

No	Uraian	Nilai	Keterangan
1	Nilai Properti	Rp 65.456.457.521	
2	Nilai Pasar Bangunan	Rp 36.740.236.800	
3	Nilai Lahan (16.200 m ²)	Rp 28.716.220.721	(3) = (1) - (2)
4	Nilai Lahan per m ²	Rp 1.772.606	(4) = (3) / 16.200 m ²

Sumber : Hasil Perhitungan

Berdasarkan perhitungan diatas, dapat diketahui bahwa nilai lahan dengan bangunan diatasnya berupa bangunan perkantoran sebesar Rp 1.772.606. Maka nilai pasar lahan pada penggunaan lahan Lamongan Plaza berupa bangunan perkantoran sebesar Rp 1.772.606 per m² atau dibulatkan menjadi Rp 1.800.000 per m².

4.6.3 Kesimpulan Analisa Produktifitas Maksimum

Berikut adalah rekapitulasi perhitungan produktifitas maksimum pada masing-masing alternatif yang disajikan pada tabel 4.27 :

Tabel 4. 27 Rekapitulasi Produktifitas Maksimum

Uraian	Alternatif	
	Hotel	Perkantoran
Nilai Properti	Rp 158.788.091.560	Rp 65.456.457.521
Nilai Pasar Bangunan	Rp 36.740.236.800	Rp 36.740.236.800
Nilai Lahan (16,200 m ²)	Rp 122.047.854.760	Rp 28.716.220.721
Nilai Lahan per m ²	Rp 7.550.000	Rp 1.800.000

Sumber : Hasil Perhitungan

Berdasarkan tabel 4.27, dapat disimpulkan bahwa yang dapat memberikan nilai produktifitas maksimum adalah alternatif hotel, dengan nilai lahan sebesar Rp 7.550.000 /m².

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

LAMPIRAN

Lampiran 1. Data Pembandingan Biaya Tanah

Data	Objek Lahan	Pembandingan I	Pembandingan II	Pembandingan III	Pembandingan IV
Fungsi Diatasnya	Plaza dan Pasar Tradisional				
Lokasi Lahan	Jalan Panglima Sudirman	Kelurahan Sukorejo	Kelurahan Sugio	Desa Plosowayu	Kecamatan Sukodadi
Status Tanah	HM	HM	HM	HM	HM
Lebar Jalan	13	3	6	3	3
Akses menuju Lokasi	Mudah	Relatif Mudah	Sulit	Sedang	Sedikit Sulit
Tanggal Transaksi	Tuesday, April 12, 2016	5-Apr-16	30 Maret 2016	26 Maret 2016	15 Maret 2016
Harga Tanah per m persegi		Rp350.000	Rp543.478	Rp967.742	Rp312.500
Penyesuaian		Pembandingan I	Pembandingan II	Pembandingan III	Pembandingan IV
Status Tanah	HM	+0%	+0%	+0%	+0%
Lebar Jalan	13	+60%	+50%	+60%	+60%
Akses menuju Lokasi	Mudah	+20%	+40%	+30%	+35%
Total Penyesuaian		180%	190%	190%	195%
Nilai Indikasi		Rp630.000	Rp1.032.609	Rp1.838.710	Rp609.375
Pembebanan (%)		40%	10%	30%	20%
Nilai Pembebanan		Rp 252.000	Rp103.261	Rp 551.613	Rp 121.875
Nilai Pasar Tanah Objek per m2		Rp1.028.749			

Lampiran 2. Rincian Biaya Konstruksi Renovasi Hotel

PEKERJAAN	VOLUME		HARGA SATUAN		RAB	
			PASAL	(Rp/ Unit)	(Rp)	
A. PEKERJAAN PERSIAPAN						
Pembongkaran Partisi	4.724,68	m ²	24.01.01.06	10.500.00	RP	49.609.140
Lantai Dasar	1.753,66					
Lantai 1	1.224					
Lantai 2	1.747,02					
SUBTOTAL					RP	49.609.140
B. PEKERJAAN DINDING						
Pemasangan dinding Bata Merah 1 Pc : 5 Ps ; t = ½ bata	6.363,2	m ²	24.04.01.09	129.955.60	RP	826.933.474
Lantai Dasar	574					
Lantai 1	2.894,6					
Lantai 2	2.894,6					
Plesteran halus 1 Pc : 5 Ps ; t = 1.5 cm	12.726,4	m ²	24.04.01.17	34.725.00	RP	441.924.240
Pekerjaan acian	12.726,4	m ²	24.04.01.21	26.787.08	RP	340.903.031
SUBTOTAL					RP	1.613.590.712
C. PEKERJAAN KUSEN. PINTU. DAN JENDELA						
Pekerjaan kusen pintu/jendela	5.05	m ³	24.07.01.02	8.523.973.75	RP	43.046.067
Daun pintu	187.2	m ²	24.07.01.07	417.816.50	RP	78.215.249
Daun jendela	72	m ²	24.07.01.11	361.202.50	RP	26.006.580
Pemasangan kunci tanam 2x putar	117	buah	24.07.01.19	142.405.00	RP	16.661.385

Pemasangan engsel kuningan untuk jendela	80	stel	24.07.01.21	24.432.50	RP 1.954.600
Pemasangan engsel kuningan untuk pintu	117	stel	24.07.01.22	45.958.75	RP 5.377.174
SUBTOTAL					RP 171.261.055
D. PEKERJAAN FINISHING					
Pengecatan dinding	1.2726,4	m ²	24.04.02.10	12.464.30	RP 158.625.668
Pengecatan Kusen dan pintu	338,2	m ²	24.04.02.11	12.464.30	RP 4.215.426
SUBTOTAL					RP 162.841.094
TOTAL BIAYA KESELURUHAN					RP 1.997.302.001

Lampiran 3. Rincian Biaya Pendapatan Sewa Kamar Hotel

Tahun	Occupan y Rate	Tarif Kamar Hotel			Jumlah Kamar			Total Pendapatan Sewa Kamar
		Standart Room	Junior Suite Room	Suite Room	Standart Room	Junior Suite Room	Suite Room	
2017	60%	RP 200.000	RP 375.000	RP 400.000	62	36	14	RP 6.804.000.000
2018	60%	RP 200.000	RP 375.000	RP 400.000	62	36	14	RP 6.804.000.000
2019	65%	RP 250.000	RP 468.750	RP 500.000	62	36	14	RP 9.213.750.000
2020	65%	RP 250.000	RP 468.750	RP 500.000	62	36	14	RP 9.213.750.000
2021	70%	RP 312.500	RP 585.938	RP 625.000	62	36	14	RP 12.403.125.000
2022	70%	RP 312.500	RP 585.938	RP 625.000	62	36	14	RP 12.403.125.000
2023	75%	RP 390.625	RP 732.422	RP 781.250	62	36	14	RP 16.611.328.125
2024	75%	RP 390.625	RP 732.422	RP 781.250	62	36	14	RP 16.611.328.125
2025	80%	RP 488.281	RP 915.527	RP 976.563	62	36	14	RP 22.148.437.500
2026	80%	RP 488.281	RP 915.527	RP 976.563	62	36	14	RP 22.148.437.500

Lampiran 4. Rincian Biaya Pendapatan Ruang Usaha Hotel

Tahun	Occupancy Ruang Usaha Hotel	Pendapatan per Hari Ruang Usaha Hotel				Pendapatan per Tahun
		Ruang Seminar	Meeting Room	Ballroom	Restaurant	
2017	60%	RP 1.500.000	RP 400.000	RP 20.000.000	RP 3.000.000	RP 5.378.400.000
2018	60%	RP 1.500.000	RP 400.000	RP 20.000.000	RP 3.000.000	RP 5.378.400.000
2019	65%	RP 1.500.000	RP 400.000	RP 20.000.000	RP 3.000.000	RP 5.826.600.000
2020	65%	RP 1.500.000	RP 400.000	RP 20.000.000	RP 3.000.000	RP 5.826.600.000
2021	70%	RP 1.500.000	RP 400.000	RP 20.000.000	RP 3.000.000	RP 6.274.800.000
2022	70%	RP 1.500.000	RP 400.000	RP 20.000.000	RP 3.000.000	RP 6.274.800.000
2023	75%	RP 1.500.000	RP 400.000	RP 20.000.000	RP 3.000.000	RP 6.723.000.000
2024	75%	RP 1.500.000	RP 400.000	RP 20.000.000	RP 3.000.000	RP 6.723.000.000
2025	80%	RP 1.500.000	RP 400.000	RP 20.000.000	RP 3.000.000	RP 7.171.200.000
2026	80%	RP 1.500.000	RP 400.000	RP 20.000.000	RP 3.000.000	RP 7.171.200.000

Lampiran 5. RekapRincian Pendapatan Service Charge Hotel

Tahun	Occupany Rate	Service Charge
2017	60%	RP 1.701.000.000
2018	60%	RP 1.701.000.000
2019	65%	RP 2.303.437.500
2020	65%	RP 2.303.437.500
2021	70%	RP 3.100.781.250
2022	70%	RP 3.100.781.250
2023	75%	RP 4.152.832.031
2024	75%	RP 4.152.832.031
2025	80%	RP 5.537.109.375
2026	80%	RP 5.537.109.375

Lampiran 6. Rekapitulasi Pendapatan Hotel

Tahun	Occupany Rate	Total Pendapatan Sewa Kamar	Service Charge	Total Pendapatan Ruang Usaha	Total Pendapatan
2017	60%	RP 6.804.000.000	RP 1.701.000.000	RP 5.378.400.000	RP 13.883.400.000
2018	60%	RP 6.804.000.000	RP 1.701.000.000	RP 5.378.400.000	RP 13.883.400.000
2019	65%	RP 9.213.750.000	RP 2.303.437.500	RP 5.826.600.000	RP 17.343.787.500
2020	65%	RP 9.213.750.000	RP 2.303.437.500	RP 5.826.600.000	RP 17.343.787.500
2021	70%	RP 12.403.125.000	RP 3.100.781.250	RP 6.274.800.000	RP 21.778.706.250
2022	70%	RP 12.403.125.000	RP 3.100.781.250	RP 6.274.800.000	RP 21.778.706.250
2023	75%	RP 16.611.328.125	RP 4.152.832.031	RP 6.723.000.000	RP 27.487.160.156
2024	75%	RP 16.611.328.125	RP 4.152.832.031	RP 6.723.000.000	RP 27.487.160.156
2025	80%	RP 22.148.437.500	RP 5.537.109.375	RP 7.171.200.000	RP 34.856.746.875
2026	80%	RP 22.148.437.500	RP 5.537.109.375	RP 7.171.200.000	RP 34.856.746.875

Lampiran 7. Rincian Biaya Air Hotel

Tahun	Occupancy	Tarif (m ³)	Jumlah Pengguna			Kebutuhan Air (m ³)			Kebutuhan Air Per Tahun (m ³)	Total Biaya Air
			Kamar	Wastafel	Kloset	Kamar	Wastafel	Kloset		
2017	60%	RP 2.500	224	100	50	0,225	0,003	0,013	11.091,6	RP 27.729.000
2018	60%	RP 2.500	224	100	50	0,225	0,003	0,013	11.091,6	RP 27.729.000
2019	65%	RP 2.500	224	100	50	0,225	0,003	0,013	12.015,9	RP 30.039.750
2020	65%	RP 2.500	224	100	50	0,225	0,003	0,013	12.015,9	RP 30.039.750
2021	70%	RP 2.500	224	100	50	0,225	0,003	0,013	12.940,2	RP 32.350.500
2022	70%	RP 2.625	224	100	50	0,225	0,003	0,013	12.940,2	RP 33.968.025
2023	75%	RP 2.625	224	100	50	0,225	0,003	0,013	13.864,5	RP 36.394.313
2024	75%	RP 2.625	224	100	50	0,225	0,003	0,013	13.864,5	RP 36.394.313
2025	80%	RP 2.625	224	100	50	0,225	0,003	0,013	14.788,8	RP 38.820.600
2026	80%	RP 2.625	224	100	50	0,225	0,003	0,013	14.788,8	RP 38.820.600

Lampiran 8. Rincian Biaya Listrik Hotel

Tahun	Occupancy	Kebutuhan Listrik (KwH/m ²)	Luas (m ²)	TDL/KwH (Rp)		Total Biaya	
2017	60%	246	6.777,6	RP	1.711	RP	2.852.732.506
2018	60%	246	6.777,6	RP	1.818	RP	3.031.132.493
2019	65%	246	7.034,4	RP	1.925	RP	3.331.140.120
2020	65%	246	7.034,4	RP	2.032	RP	3.516.299.597
2021	70%	246	7.291,2	RP	2.139	RP	3.836.585.693
2022	70%	246	7.291,2	RP	2.246	RP	4.028.504.659
2023	75%	246	7.548	RP	2.353	RP	4.369.069.224
2024	75%	246	7.548	RP	2.460	RP	4.567.747.680
2025	80%	246	7.804,8	RP	2.567	RP	4.928.590.714
2026	80%	246	7.804,8	RP	2.674	RP	5.134.028.659

Lampiran 9. Gaji Pegawai Hotel

Tahun	Gaji		Kenaikan 10%/tahun	
2017	RP	936.000.000	RP	936.000.000
2018	RP	936.000.000	RP	1.029.600.000
2019	RP	936.000.000	RP	1.132.560.000
2020	RP	936.000.000	RP	1.245.816.000
2021	RP	936.000.000	RP	1.370.397.600
2022	RP	982.800.000	RP	1.507.437.360
2023	RP	982.800.000	RP	1.658.181.096
2024	RP	982.800.000	RP	1.823.999.206
2025	RP	982.800.000	RP	2.006.399.126
2026	RP	982.800.000	RP	2.207.039.039

Lampiran 10. Rekapitulasi Operasional Hotel

Tahun	Biaya Air		Biaya Listrik		Total Air dan Listrik		Gaji Pegawai		Total Biaya Operasional	
2017	RP	37.143.000	RP	3.285.087.149	RP	3.322.230.149	RP	996.669.045	RP	4.318.899.193
2018	RP	37.143.000	RP	3.490.525.094	RP	3.527.668.094	RP	1.157.967.333	RP	4.685.635.427
2019	RP	37.143.000	RP	3.695.963.040	RP	3.733.106.040	RP	1.235.728.545	RP	4.968.834.585
2020	RP	37.143.000	RP	3.901.400.986	RP	3.938.543.986	RP	1.305.136.050	RP	5.243.680.036
2021	RP	37.143.000	RP	4.106.838.931	RP	4.143.981.931	RP	1.373.708.184	RP	5.517.690.116
2022	RP	39.000.150	RP	4.312.276.877	RP	4.351.277.027	RP	1.442.753.926	RP	5.794.030.953
2023	RP	39.000.150	RP	4.517.714.822	RP	4.556.714.972	RP	1.511.289.884	RP	6.068.004.857
2024	RP	39.000.150	RP	4.723.152.768	RP	4.762.152.918	RP	1.579.774.864	RP	6.341.927.782
2025	RP	39.000.150	RP	4.928.590.714	RP	4.967.590.864	RP	1.648.254.745	RP	6.615.845.609
2026	RP	39.000.150	RP	5.134.028.659	RP	5.173.028.809	RP	1.716.734.117	RP	6.889.762.927

Lampiran 11. Rekapitulasi Aliran Kas Hotel

Tahun ke			0	1	2	3	4	5
MARR		12,24%						
Investasi			Rp (49.344.728.753)					
Outflow			Rp -	Rp (4.318.899.193)	Rp (4.685.635.427)	Rp (4.968.834.585)	Rp (5.243.680.036)	Rp (5.517.690.116)
Inflow				Rp 13.883.400.000	Rp 13.883.400.000	Rp 17.343.787.500	Rp 17.343.787.500	Rp 21.778.706.250
Nilai Sisa			Rp -	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -
Net Cash Flow			Rp (49.344.728.753)	Rp 9.564.500.807	Rp 9.197.764.573	Rp 12.374.952.915	Rp 12.100.107.464	Rp 16.261.016.134
Discount Factor i=	12,24%		1,00000	0,89095	0,79379	0,70722	0,63010	0,56139
Present Value			Rp (49.344.728.753)	Rp 8.521.472.565	Rp 7.301.077.746	Rp 8.751.864.419	Rp 7.624.275.752	Rp 9.128.709.579
Present Value Akumulatif			Rp (49.344.728.753)	Rp (40.823.256.188)	Rp (33.522.178.442)	Rp (24.770.314.023)	Rp (17.146.038.270)	Rp (8.017.328.692)
NPV		Rp 46.336.911.913	→ Layak					

Tahun ke			6	7	8	9	10
MARR		12,24%					
Investasi							
Outflow			Rp (5.794.030.953)	Rp (6.068.004.857)	Rp (6.341.927.782)	Rp (6.615.845.609)	Rp (6.889.762.927)
Inflow			Rp 21.778.706.250	Rp 27.487.160.156	Rp 27.487.160.156	Rp 34.856.746.875	Rp 34.856.746.875
Nilai Sisa			Rp -	Rp -	Rp -	Rp -	Rp 30.510.923.294
Net Cash Flow			Rp 15.984.675.297	Rp 21.419.155.299	Rp 21.145.232.374	Rp 28.240.901.266	Rp 58.477.907.243
Discount Factor i=	12,24%		0,50017	0,44562	0,39703	0,35373	0,31515
Present Value			Rp 7.994.989.000	Rp 9.544.841.777	Rp 8.395.202.922	Rp 9.989.635.229	Rp 18.429.571.677
Present Value Akumulatif			Rp (22.339.691)	Rp 9.522.502.085	Rp 17.917.705.007	Rp 27.907.340.236	Rp 46.336.911.913
NPV		Rp 46.336.911.913					

Lampiran 12. Rincian Biaya Konstruksi Renovasi Perkantoran

PEKERJAAN	VOLUME	HARGA SATUAN		RAB	
		PASAL	(Rp/ Unit)	(Rp)	
A. PEKERJAAN PERSIAPAN					
Pembongkaran Partisi Eksisting	4.724,68 m ²	24.01.01.06	10.500	Rp	49.609.140
Lantai Dasar	1.753,66				
Lantai 1	1.224				
Lantai 2	1.747,02				
SUBTOTAL				Rp	49.609.140
B. PEKERJAAN PARTISI					
Pekerjaan Partisi Double GRC 6mm + rangka hollow	5.264,4 m ²	24.04.01.09	Rp 203.200	Rp	1.069.726.080
Lantai Dasar	1.656,4				
Lantai 1	1.804				
Lantai 2	1.804				
SUBTOTAL				Rp	1.069.726.080
F. PEKERJAAN KUSEN, PINTU, DAN JENDELA					
Pintu Aluminium untuk perkantoran	63 buah		Rp 1.000.000	Rp	63.000.000
Lantai Dasar	19				
Lantai 1	22				
Lantai 2	22				
SUBTOTAL				Rp	63.000.000
TOTAL BIAYA KESELURUHAN				Rp	1.182.335.220

Lampiran 13. Rincian Pendapatan Sewa Perkantoran

Tahun	Tingkat Occupancy	Luasan Komersial			Tarif Sewa			Pendapatan Sewa
		Lantai Dasar	Lantai 1	Lantai 2	Lantai Dasar	Lantai 1	Lantai 2	
2017	70%	1424	1584	1584	RP 160.000	RP 150.000	RP 140.000	RP 5.772.480.000
2018	70%	1424	1584	1584	RP 160.000	RP 150.000	RP 140.000	RP 5.772.480.000
2019	70%	1424	1584	1584	RP 180.000	RP 170.000	RP 160.000	RP 6.543.936.000
2020	75%	1424	1584	1584	RP 180.000	RP 170.000	RP 160.000	RP 7.011.360.000
2021	75%	1424	1584	1584	RP 200.000	RP 190.000	RP 180.000	RP 7.837.920.000
2022	75%	1424	1584	1584	RP 200.000	RP 190.000	RP 180.000	RP 7.837.920.000
2023	80%	1424	1584	1584	RP 220.000	RP 210.000	RP 200.000	RP 9.242.112.000
2024	80%	1424	1584	1584	RP 220.000	RP 210.000	RP 200.000	RP 9.242.112.000
2025	80%	1424	1584	1584	RP 240.000	RP 230.000	RP 220.000	RP 10.123.776.000
2026	85%	1424	1584	1584	RP 240.000	RP 230.000	RP 220.000	RP 10.756.512.000

Lampiran 14. Rincian Pendapatan Service Charge Perkantoran

Tahun	Tingkat Occupancy	Service Charge
2017	70%	RP 1.443.120.000
2018	70%	RP 1.443.120.000
2019	70%	RP 1.635.984.000
2020	75%	RP 1.752.840.000
2021	75%	RP 1.959.480.000
2022	75%	RP 1.959.480.000
2023	80%	RP 2.310.528.000
2024	80%	RP 2.310.528.000
2025	80%	RP 2.530.944.000
2026	85%	RP 2.689.128.000

Lampiran 15. Rekapitulasi Pendapatan Perkantoran

Tahun	Tingkat Occupancy	Pendapatan Sewa	Service Charge	Total Pendapatan
2017	70%	RP 5.772.480.000	RP 1.443.120.000	RP 7.215.600.000
2018	70%	RP 5.772.480.000	RP 1.443.120.000	RP 7.215.600.000
2019	70%	RP 6.543.936.000	RP 1.635.984.000	RP 8.179.920.000
2020	75%	RP 7.011.360.000	RP 1.752.840.000	RP 8.764.200.000
2021	75%	RP 7.837.920.000	RP 1.959.480.000	RP 9.797.400.000
2022	75%	RP 7.837.920.000	RP 1.959.480.000	RP 9.797.400.000
2023	80%	RP 9.242.112.000	RP 2.310.528.000	RP 11.552.640.000
2024	80%	RP 9.242.112.000	RP 2.310.528.000	RP 11.552.640.000
2025	80%	RP 10.123.776.000	RP 2.530.944.000	RP 12.654.720.000
2026	85%	RP 10.756.512.000	RP 2.689.128.000	RP 13.445.640.000

Lampiran 16. Rekapitulasi Operasional Perkantoran

Tahun	Tingkat Occupancy	Total Pendapatan	Biaya Operasional
2017	70%	RP 7.215.600.000	RP 1.803.900.000
2018	70%	RP 7.215.600.000	RP 1.803.900.000
2019	70%	RP 8.179.920.000	RP 2.044.980.000
2020	75%	RP 8.764.200.000	RP 2.191.050.000
2021	75%	RP 9.797.400.000	RP 2.449.350.000
2022	75%	RP 9.797.400.000	RP 2.449.350.000
2023	80%	RP 11.552.640.000	RP 2.888.160.000
2024	80%	RP 11.552.640.000	RP 2.888.160.000
2025	80%	RP 12.654.720.000	RP 3.163.680.000
2026	85%	RP 13.445.640.000	RP 3.361.410.000

Lampiran 17. Rekapitulasi Aliran Kas Perkantoran

Tahun ke		0	1	2	3	4	5
MARR	12,24%						
Investasi		IDR (44.855.863.965)					
Outflow		IDR -	IDR (1.803.900.000)	IDR (1.803.900.000)	IDR (2.044.980.000)	IDR (2.191.050.000)	IDR (2.449.350.000)
Inflow			IDR 7.215.600.000	IDR 7.215.600.000	IDR 8.179.920.000	IDR 8.764.200.000	IDR 9.797.400.000
Nilai Sisa		IDR -	IDR -	IDR -	IDR -	IDR -	IDR -
Net Cash Flow		IDR (44.855.863.965)	IDR 5.411.700.000	IDR 5.411.700.000	IDR 6.134.940.000	IDR 6.573.150.000	IDR 7.348.050.000
Discount Factor 12,24%		1,00000	0,89095	0,79379	0,70722	0,63010	0,56139
Present Value		IDR (44.855.863.965)	IDR 4.821.543.122	IDR 4.295.744.050	IDR 4.338.777.163	IDR 4.141.740.750	IDR 4.125.093.651
Present Value Akumulatif		IDR (44.855.863.965)	IDR (40.034.320.843)	IDR (35.738.576.793)	IDR (31.399.799.630)	IDR (27.258.058.880)	IDR (23.132.965.229)
NPV	Rp 3.994.383.371	—> Layak					

Tahun ke		6	7	8	9	10
MARR	12,24%					
Investasi						
Outflow		IDR (2.449.350.000)	IDR (2.888.160.000)	IDR (2.888.160.000)	IDR (3.163.680.000)	IDR (3.361.410.000)
Inflow		IDR 9.797.400.000	IDR 11.552.640.000	IDR 11.552.640.000	IDR 12.654.720.000	IDR 13.445.640.000
Nilai Sisa		IDR -	IDR -	IDR -	IDR -	IDR 30.510.923.294
Net Cash Flow		IDR 7.348.050.000	IDR 8.664.480.000	IDR 8.664.480.000	IDR 9.491.040.000	IDR 40.595.153.294
Discount Factor 12,24%		0,50017	0,44562	0,39703	0,35373	0,31515
Present Value		IDR 3.675.243.809	IDR 3.861.080.865	IDR 3.440.022.154	IDR 3.357.259.269	IDR 12.793.742.503
Present Value Akumulatif		IDR (19.457.721.420)	IDR (15.596.640.554)	IDR (12.156.618.401)	IDR (8.799.359.132)	IDR 3.994.383.371
NPV	Rp 3.994.383.371					

Lampiran 18. Biaya Konstruksi Renovasi Pertokoan

PEKERJAAN	VOLUME	HARGA SATUAN		RAB	
		PASAL	(Rp/ Unit)	(Rp)	
A. PEKERJAAN PERSIAPAN					
Pembongkaran Partisi tidak dipakai kembali	2.574,8 m ²	24.01.01.06	10.500	Rp	27.035.400
Lantai Dasar	6.10,9				
Lantai 1	1.094,7				
Lantai 2	8.69,2				
SUBTOTAL				Rp	27.035.400
B. PEKERJAAN DINDING					
Pekerjaan Partisi Double GRC 6mm + rangka hollow	5.161,9 m ²	24.04.01.09	Rp 203.200	Rp	1.048.898.080
Lantai Dasar	1.603,1				
Lantai 1	1.627,7				
Lantai 2	1.931,1				
SUBTOTAL				Rp	1.048.898.080
TOTAL BIAYA KESELURUHAN				Rp	1.048.898.080

Lampiran 19. Biaya Pendapatan Sewa Pertokoan

Tahun	Occupancy Rate	Luasan Komersial (m2)			Harga/m2/bulan			Pendapatan Sewa
		Lantai Dasar	Lantai 1	Lantai 2	Lantai Dasar	Lantai 1	Lantai 2	
2017	70%	1332	1472	1476	Rp 100.000	Rp 95.000	Rp 90.000	Rp 3.409.392.000
2018	70%	1332	1472	1476	Rp 100.000	Rp 95.000	Rp 90.000	Rp 3.409.392.000
2019	70%	1332	1472	1476	Rp 120.000	Rp 115.000	Rp 110.000	Rp 4.128.432.000
2020	75%	1332	1472	1476	Rp 140.000	Rp 135.000	Rp 130.000	Rp 5.193.720.000
2021	75%	1332	1472	1476	Rp 160.000	Rp 155.000	Rp 150.000	Rp 5.964.120.000
2022	75%	1332	1472	1476	Rp 180.000	Rp 175.000	Rp 170.000	Rp 6.734.520.000
2023	80%	1332	1472	1476	Rp 200.000	Rp 195.000	Rp 190.000	Rp 8.005.248.000
2024	80%	1332	1472	1476	Rp 220.000	Rp 215.000	Rp 210.000	Rp 8.827.008.000
2025	80%	1332	1472	1476	Rp 240.000	Rp 235.000	Rp 230.000	Rp 9.648.768.000
2026	85%	1332	1472	1476	Rp 260.000	Rp 255.000	Rp 250.000	Rp 11.124.936.000

Lampiran 20. Biaya Pendapatan Service Charge

Tahun	Occupancy Rate	Service Charge
2017	70%	Rp 681.878.400
2018	70%	Rp 681.878.400
2019	70%	Rp 825.686.400
2020	75%	Rp 1.038.744.000
2021	75%	Rp 1.192.824.000
2022	75%	Rp 1.346.904.000
2023	80%	Rp 1.601.049.600
2024	80%	Rp 1.765.401.600
2025	80%	Rp 1.929.753.600
2026	85%	Rp 2.224.987.200

Lampiran 21. Rekapitulasi Pendapatan Pertokoan

Tahun	Occupancy Rate	Pendapatan Sewa	Service Charge	Total Pendapatan
2017	70%	Rp 3.409.392.000	Rp 681.878.400	Rp 4.091.270.400
2018	70%	Rp 3.409.392.000	Rp 681.878.400	Rp 4.091.270.400
2019	70%	Rp 4.128.432.000	Rp 825.686.400	Rp 4.954.118.400
2020	75%	Rp 5.193.720.000	Rp 1.038.744.000	Rp 6.232.464.000
2021	75%	Rp 5.964.120.000	Rp 1.192.824.000	Rp 7.156.944.000
2022	75%	Rp 6.734.520.000	Rp 1.346.904.000	Rp 8.081.424.000
2023	80%	Rp 8.005.248.000	Rp 1.601.049.600	Rp 9.606.297.600
2024	80%	Rp 8.827.008.000	Rp 1.765.401.600	Rp 10.592.409.600
2025	80%	Rp 9.648.768.000	Rp 1.929.753.600	Rp 11.578.521.600
2026	85%	Rp 11.124.936.000	Rp 2.224.987.200	Rp 13.349.923.200

Lampiran 22. Rekapitulasi Operasional Pertokoan

Tahun	Occupancy Rate	Total Pendapatan		Operasional	
2017	70%	Rp	4.091.270.400	Rp	654.603.264
2018	70%	Rp	4.091.270.400	Rp	654.603.264
2019	70%	Rp	4.954.118.400	Rp	792.658.944
2020	75%	Rp	6.232.464.000	Rp	997.194.240
2021	75%	Rp	7.156.944.000	Rp	1.145.111.040
2022	75%	Rp	8.081.424.000	Rp	1.293.027.840
2023	80%	Rp	9.606.297.600	Rp	1.537.007.616
2024	80%	Rp	10.592.409.600	Rp	1.694.785.536
2025	80%	Rp	11.578.521.600	Rp	1.852.563.456
2026	85%	Rp	13.349.923.200	Rp	2.135.987.712

Lampiran 23. Rekapitulasi Aliran Kas Pertokoan

Tahun ke		0	1	2	3	4	5
MARR	12,24%						
Investasi		IDR (44.709.420.596)					
Outflow		IDR -	IDR (654.603.264)	IDR (654.603.264)	IDR (792.658.944)	IDR (997.194.240)	IDR (1.145.111.040)
Inflow			IDR 4.091.270.400	IDR 4.091.270.400	IDR 4.738.406.400	IDR 5.076.864.000	IDR 5.770.224.000
Nilai Sisa		IDR -	IDR -	IDR -	IDR -	IDR -	IDR -
Net Cash Flow		IDR (44.709.420.596)	IDR 3.436.667.136	IDR 3.436.667.136	IDR 3.945.747.456	IDR 4.079.669.760	IDR 4.625.112.960
Discount Factor i= 12,24%		1,00000	0,89095	0,79379	0,70722	0,63010	0,56139
Present Value		IDR (44.709.420.596)	IDR 3.061.891.604	IDR 2.727.986.105	IDR 2.790.527.528	IDR 2.570.599.255	IDR 2.596.474.453
Present Value Akumulatif		IDR (44.709.420.596)	IDR (41.647.528.993)	IDR (38.919.542.888)	IDR (36.129.015.360)	IDR (33.558.416.106)	IDR (30.961.941.652)
NPV	Rp (10.726.915.571)	—> Tidak Layak					

Tahun ke		6	7	8	9	10
MARR	12,24%					
Investasi						
Outflow		IDR (1.293.027.840)	IDR (1.537.007.616)	IDR (1.694.785.536)	IDR (1.852.563.456)	IDR (2.135.987.712)
Inflow		IDR 5.770.224.000	IDR 6.894.489.600	IDR 6.894.489.600	IDR 7.634.073.600	IDR 8.111.203.200
Nilai Sisa		IDR -	IDR -	IDR -	IDR -	IDR 30.510.923.294
Net Cash Flow		IDR 4.477.196.160	IDR 5.357.481.984	IDR 5.199.704.064	IDR 5.781.510.144	IDR 36.486.138.782
Discount Factor i= 12,24%		0,50017	0,44562	0,39703	0,35373	0,31515
Present Value		IDR 2.239.340.705	IDR 2.387.410.574	IDR 2.064.416.696	IDR 2.045.089.739	IDR 11.498.768.366
Present Value Akumulatif		IDR (28.722.600.947)	IDR (26.335.190.372)	IDR (24.270.773.677)	IDR (22.225.683.937)	IDR (10.726.915.571)
NPV	Rp (10.726.915.571)					

Lampiran 24. Perhitungan Nilai Properti Hotel

Cap Rate :12.12%

Discount Factor :12.24%

Tahun ke		0	1	2	3	4	5
Outflow		Rp -	Rp (4.318.899.193)	Rp (4.685.635.427)	Rp (4.968.834.585)	Rp (5.243.680.036)	Rp (5.517.690.116)
Inflow			Rp 13.883.400.000	Rp 13.883.400.000	Rp 17.343.787.500	Rp 17.343.787.500	Rp 21.778.706.250
NOI			Rp 9.564.500.807	Rp 9.197.764.573	Rp 12.374.952.915	Rp 12.100.107.464	Rp 16.261.016.134
Terminal Value							
Net Cash Flow		Rp -	Rp 9.564.500.807	Rp 9.197.764.573	Rp 12.374.952.915	Rp 12.100.107.464	Rp 16.261.016.134
Discount Factor		1,00000	0,89095	0,79379	0,70722	0,63010	0,56139
Present Value		Rp -	Rp 8.521.472.565	Rp 7.301.077.746	Rp 8.751.864.419	Rp 7.624.275.752	Rp 9.128.709.579
Present Value Akumulatif		Rp -	Rp 8.521.472.565	Rp 15.822.550.311	Rp 24.574.414.730	Rp 32.198.690.482	Rp 41.327.400.061
NPV		Rp 158.788.091.560					

Tahun ke		6	7	8	9	10
Outflow		Rp (5.794.030.953)	Rp (6.068.004.857)	Rp (6.341.927.782)	Rp (6.615.845.609)	Rp (6.889.762.927)
Inflow		Rp 21.778.706.250	Rp 27.487.160.156	Rp 27.487.160.156	Rp 34.856.746.875	Rp 34.856.746.875
NOI		Rp 15.984.675.297	Rp 21.419.155.299	Rp 21.145.232.374	Rp 28.240.901.266	Rp 27.966.983.948
Terminal Value						Rp 230.750.692.644
Net Cash Flow		Rp 15.984.675.297	Rp 21.419.155.299	Rp 21.145.232.374	Rp 28.240.901.266	Rp 258.717.676.593
Discount Factor		0,50017	0,44562	0,39703	0,35373	0,31515
Present Value		Rp 7.994.989.000	Rp 9.544.841.777	Rp 8.395.202.922	Rp 9.989.635.229	Rp 81.536.022.571
Present Value Akumulatif		Rp 49.322.389.061	Rp 58.867.230.838	Rp 67.262.433.760	Rp 77.252.068.989	Rp 158.788.091.560
NPV		Rp 158.788.091.560				

Lampiran 25. Perhitungan Nilai Properti Perkantoran

Cap Rate :12.12%

Discount Factor :12.24%

Tahun ke		0	1	2	3	4	5
Outflow		Rp -	Rp (1.803.900.000)	Rp (1.803.900.000)	Rp (2.044.980.000)	Rp (2.191.050.000)	Rp (2.449.350.000)
Inflow			Rp 7.215.600.000	Rp 7.215.600.000	Rp 8.179.920.000	Rp 8.764.200.000	Rp 9.797.400.000
NOI			Rp 5.411.700.000	Rp 5.411.700.000	Rp 6.134.940.000	Rp 6.573.150.000	Rp 7.348.050.000
Terminal Value							
Net Cash Flow		Rp -	Rp 5.411.700.000	Rp 5.411.700.000	Rp 6.134.940.000	Rp 6.573.150.000	Rp 7.348.050.000
Discount Factor		1,00000	0,89095	0,79379	0,70722	0,63010	0,56139
Present Value		Rp -	Rp 4.821.543.122	Rp 4.295.744.050	Rp 4.338.777.163	Rp 4.141.740.750	Rp 4.125.093.651
Present Value Akumulatif		Rp -	Rp 4.821.543.122	Rp 9.117.287.172	Rp 13.456.064.335	Rp 17.597.805.085	Rp 21.722.898.736
NPV	Rp 65.456.457.521						

Tahun ke		6	7	8	9	10
Outflow		Rp (2.449.350.000)	Rp (2.888.160.000)	Rp (2.888.160.000)	Rp (3.163.680.000)	Rp (3.361.410.000)
Inflow		Rp 9.797.400.000	Rp 11.552.640.000	Rp 11.552.640.000	Rp 12.654.720.000	Rp 13.445.640.000
NOI		Rp 7.348.050.000	Rp 8.664.480.000	Rp 8.664.480.000	Rp 9.491.040.000	Rp 10.084.230.000
Terminal Value						Rp 83.203.217.822
Net Cash Flow		Rp 7.348.050.000	Rp 8.664.480.000	Rp 8.664.480.000	Rp 9.491.040.000	Rp 93.287.447.822
Discount Factor		0,50017	0,44562	0,39703	0,35373	0,31515
Present Value		Rp 3.675.243.809	Rp 3.861.080.865	Rp 3.440.022.154	Rp 3.357.259.269	Rp 29.399.952.687
Present Value Akumulatif		Rp 25.398.142.545	Rp 29.259.223.410	Rp 32.699.245.564	Rp 36.056.504.833	Rp 65.456.457.521
NPV	Rp 65.456.457.521					

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Dari penelitian ini dapat ditarik beberapa kesimpulan antara lain sebagai berikut :

1. Menurut analisa aspek legal, aspek fisik dan pemilihan alternatif, properti komersial yang dapat diperuntukkan pada lahan dan bangunan Lamongan Plaza antara lain Hotel, Perkantoran, dan Pertokoan.
2. Dari analisa aspek finansial, alternatif properti yang dinyatakan layak adalah Hotel dan Perkantoran dengan nilai NPV untuk Hotel sebesar Rp 46.336.911.913 dan Perkantoran sebesar Rp 3.994.383.371.
3. Alternatif yang layak kemudian dianalisa produktifitas maksimumnya untuk mengetahui nilai lahan tertingginya. Dari analisa produktifitas maksimum dapat disimpulkan bahwa pengembangan lahan sebagai properti komersial hotel merupakan alternatif penggunaan terbaik bagi lahan karena memiliki nilai lahan sebesar Rp 7.550.000/m² sedangkan untuk perkantoran sebesar IDR 1.800.000/m².

5.2 Saran

Saran yang dapat diberikan oleh penulis adalah :

- 1) Dalam penelitian lanjutan perencanaan pengembangan properti bangunan sebaiknya mempertimbangkan peraturan RTRWk tentang izin khusus agar perencanaan dapat dilakukan dengan maksimal.
- 2) Alternatif dari hasil analisa dapat diterapkan pada objek penelitian atau minimal memperhatikan bangunan sekitar lokasi.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR PUSTAKA

- Akmaluddin. 2013. **Analisis *Highest and Best Use* (HBU) pada Lahan Jl. Gubeng Raya No. 54 Surabaya**. Tugas Akhir. Surabaya : ITS.
- Appraisal Institute (AI), 1993, “**The Dictionary of Real Estate Appraisal**”, Appraisal Institute, Chicago, IL.
- Prawoto, A. 2003. **Teori dan Penilaian Properti**. Edisi Pertama
- Hardjowigeno, S. dan Widiatmaka. 2007. **Evaluasi Kesesuaian Lahan dan Perencanaan Tataguna Lahan**. Gadjah Mada University Press. Yogyakarta.
- Harjanto, B. dan Hidayati, W. 2003. **Konsep Dasar Penilaian Properti Edisi Pertama**. Yogyakarta : BPFE.
- Juwana, J. 2005. **Panduan Sistem Bangunan Tinggi Untuk Arsitek dan Praktisi Bangunan**. Jakarta : Erlangga.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia**. 2008. <http://pusatbahasa.diknas.go.id/kbbi>
- Keputusan Menteri Parpostel no KM 94/HK 103/ MPPT 1987. **Tentang Ketentuan Usaha dan Penggolongan Kelas Hotel**
- KPSPI. 2007. **Standart Penilaian Indonesia**. MAPPI dan GAPPI
- Laporan Akhir Studi Kelayakan Finansial Pembangunan Lamongan Plaza.
- Mubayyinah, Miftahul. 2012. **Analisa *Highest and Best Use* (HBU) Lahan “X” untuk Properti Komersial**. Tugas Akhir. Surabaya : ITS.
- Peraturan Daerah Kabupaten Lamongan Nomor 15 Tahun 2011. **Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Lamongan Tahun 2011 - 2031**
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 45 tahun 2007. **Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara**

- Rasyid, T. Defi Anysa. 2013. **Analisa *Highest And Best Use (HBU)* pada Lahan Bekas SPBU Biliton Surabaya**. Tugas Akhir. Surabaya : ITS.
- Satiti, Retno. 2011. **Analisa Highest and Best Use Pada Lahan Trillium Office and Residence-Surabaya**. Tugas Akhir. Surabaya : ITS

BIODATA PENULIS



Khoirul Gagas Ilmiahwan, penulis dilahirkan di Lamongan pada tanggal 28 September 1993. Penulis merupakan anak kedua dari dua bersaudara dari pasangan Alm. Jupri dan Karmani. Penulis telah menempuh pendidikan formal Di SD Negeri Wajik Lamongan, MI Pembangunan Desa Wajik (2000-2006), SMP Negeri 1 Lamongan (2006-2009), dan SMA Negeri 2 Lamongan (2009-2012). Setelah lulus dari SMA Negeri 2 Lamongan, penulis diterima di Jurusan Teknik Sipil ITS melalui jalur SNMPTN Undangan dan terdaftar dengan NRP 3112 100 011. Di jurusan Teknik Sipil ini penulis mengambil bidang studi Manajemen Konstruksi. Penulis pernah aktif di organisasi mahasiswa ITS, yaitu di Himpunan Mahasiswa Sipil FTSP ITS sebagai staf Departemen Hubungan Luar dan staf Kementerian Kebijakan Publik BEM ITS 2013-2014. Kepala Departemen Hubungan Luar Himpunan Mahasiswa Sipil FTSP ITS 2014-2015. Penulis juga telah meraih prestasi selama menjadi mahasiswa baik akademik maupun non akademik, seperti Juara 2 Karya Tulis Ilmiah Beton di Universitas Trisakti tahun 2015.